



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

RECOMENDAÇÃO Nº 4/2016

Recomenda ao Governador do Distrito Federal, bem como ao Comitê de Governança do Território do Distrito Federal, criado pelo Decreto nº 36.694, de 25 de agosto de 2015, e aos órgãos e entidades dele integrantes, a inclusão do Altiplano Leste como área prioritária no combate ao uso incompatível, bem como à ocupação ilegal e ao parcelamento irregular do solo e das áreas de interesse ambiental, para integral cumprimento da obrigação constante da Cláusula Trigésima Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007 e da Recomendação nº 70/2013, no que se refere à área invadida pelos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**, por intermédio dos membros signatários, no uso das atribuições conferidas pelos arts. 127 c/c 129, incisos III e IX, da Constituição Federal, pelo art. 6º, incisos VII, VIII, XIX e XX, da Lei Complementar nº 75/93, pelo art. 1º, incisos I, VI e VIII, da Lei nº 7.347/85, e pelo art. 22, incisos II, III, V, VI, IX, X, XIV, XV, XVI, XXI, XXII e XXIV, da Resolução CSMPDFT 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 a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses individuais indisponíveis e sociais, incluindo a proteção do ordenamento territorial e

[Handwritten signatures and initials]



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

urbano, do meio ambiente e do patrimônio público, objetivando propiciar a melhoria da qualidade de vida da população do Distrito Federal;

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 art. 225 da Constituição Federal dispõe que *“(t)odos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”*;

CONSIDERANDO que é competência do Distrito Federal, nos termos do art. 16 de sua Lei Orgânica, *“zelar pela guarda da Constituição Federal, desta Lei orgânica, das leis e das instituições democráticas”* (inciso I), *“conservar o patrimônio público”* (inciso II), *“proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas”* (inciso IV), *“preservar a fauna, a flora e o cerrado”* (inciso V) e *“promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”* (inciso X);

CONSIDERANDO que o art. 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 conformidade com as*

[Assinaturas manuscritas]
2



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

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, ainda segundo referido dispositivo legal, são princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano, entre outros, “*o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território*” (inciso I), “*a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização*” (inciso III), “*a manutenção, segurança e preservação do patrimônio paisagístico, histórico, urbanístico, arquitetônico, artístico e cultural, considerada a condição de Brasília como Capital Federal e Patrimônio Cultural da Humanidade*” (inciso IV), “*a prevalência do interesse coletivo sobre o individual e do interesse público sobre o privado*” (inciso V), “*a adequação do direito de construir aos interesses sociais e públicos, bem como às normas urbanísticas e ambientais previstas em lei*” (inciso IX) e “*o controle do uso e da ocupação do solo urbano (...) de modo a evitar o parcelamento do solo e a edificação vertical e horizontal excessivos com relação aos equipamentos urbanos e comunitários existentes*” (inciso XI, alínea “b”);

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 326 da Lei Orgânica do Distrito Federal, “*o sistema de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal tem por finalidade a promoção do desenvolvimento do território (...)*” por meio da “*articulação e compatibilização de políticas setoriais com vistas à ordenação do território, planejamento urbano, melhoria da qualidade de vida da população e equilíbrio ecológico do Distrito Federal*” (inciso I), da “*distribuição espacial adequada da população e atividades produtivas*” (inciso III) e da “*elaboração, acompanhamento permanente e fiscalização da execução do plano diretor de ordenamento territorial e dos planos diretores locais*” (inciso IV);



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

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 178 do Código de Edificações do Distrito Federal “(a) *demolição total ou parcial da obra será imposta ao infrator quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente*”, e que não há necessidade de notificação dos infratores “(...) *quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata*” (§ 1º), regra que vale, inclusive, para as áreas desapropriadas em comum, que possuem natureza jurídica pública até a sua oportuna demarcação e divisão;

CONSIDERANDO que, **independentemente do fato de se tratar de área pública ou particular**, compete aos órgãos integrantes da estrutura administrativa do Distrito Federal exercer o poder de polícia para garantir a observância da legislação concernente ao uso e à ocupação do solo;

CONSIDERANDO que a Cláusula Trigésima Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007, celebrado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios e Territórios, o Distrito Federal, a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, dispõe ser obrigação do Distrito Federal, por suas Secretarias de Estado, do IBRAM e da TERRACAP, a adoção de medidas efetivas, integradas e coordenadas entre os vários entes públicos com competência para fiscalização, repressão e combate à ocupação irregular do solo, destinadas à imediata repressão e remoção de atos ilícitos que impliquem invasão de terras, principalmente públicas, e parcelamentos irregulares do solo no Distrito Federal;

CONSIDERANDO que à Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS incumbe, nos termos do art. 2º da Lei nº 4.150/2008, “*implementar a política*”

2008 4



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

de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal, em consonância com a política governamental e em estrita obediência à legislação aplicável”;

CONSIDERANDO a criação, por meio do Decreto nº 36.694, de 25 de agosto de 2015, o Comitê de Governança do Território do Distrito Federal, “(...) *com a finalidade de assegurar a ordem urbanística, fundiária e ambiental, por meio de ações estratégicas de preservação, prevenção, proteção, operacionalização e controle, para prevenir, coibir, conter e fazer cessar práticas ilícitas afetas ao uso, ocupação ou parcelamento irregular do solo e das áreas de interesse ambiental*”;

CONSIDERANDO que têm sido erigidas, no Altiplano Leste – em curto espaço de tempo e em franco descumprimento de diversas decisões judiciais –, inúmeras edificações em desconformidade com a legislação urbanística e ambiental, bem como em prejuízo do patrimônio do Distrito Federal e da TERRACAP, destacando-se três significativos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos, quais sejam, o **“Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”**, o **“Condomínio Estância Quintas da Alvorada”** e o **“Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”**;

CONSIDERANDO que se trata de área especialmente afetada pela atuação de grileiros atuando em complexas organizações criminosas, investigadas em diversos inquéritos policiais e ações penais em trâmite, entre os quais merecem destaque o Inquérito Policial nº 2009.08.1.007654-9, em que apurados inúmeros crimes ligados ao parcelamento irregular “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, a Ação Penal nº 2010.08.1.007115-4, em que denunciados diversos delitos relacionados ao parcelamento irregular do solo para fins urbanos do “Condomínio Estância Quintas da Alvorada”, e o Inquérito Policial nº 2015.08.1.000177-4, instaurado para apurar a prática dos crimes de desobediência e descumprimento de obrigação de



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

relevante interesse ambiental em razão do descumprimento de decisão proferida nos autos do Processo nº 2001.01.1.051589-2, relativo ao “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”;

CONSIDERANDO que os três loteamentos clandestinos em questão foram objeto da Recomendação nº 70, de 6 de dezembro de 2013, formulada pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por intermédio da Procuradoria Distrital dos Direitos do Cidadão, da Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, da Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural e da Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público;

CONSIDERANDO que referida Recomendação, destinada ao Governador do Distrito Federal, ao Secretário de Estado de Ordem Pública e Social, ao Diretor-Presidente da Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS, ao Presidente do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM e ao Diretor-Presidente da Companhia Imobiliária de Brasília/Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, foi elaborada após a realização de ampla análise da situação urbanística, ambiental e fundiária dos aludidos loteamentos clandestinos, a qual atestou **a completa inviabilidade de sua regularização sob a égide da legislação vigente, e a constatação de que a atuação estatal vem sendo insuficiente para coibir-lhes a implantação à margem do ordenamento legal;**

CONSIDERANDO que, **sob o aspecto legal,** os parcelamentos irregulares em questão não foram incluídos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT entre aqueles a serem regularizados no âmbito da Estratégia de Regularização Fundiária, uma vez que não se encontram em Área de Regularização por Interesse Específico – ARINE, Área de Regularização por Interesse Social – ARIS ou constituem Parcelamentos Urbanos Isolados – PUIs;



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

CONSIDERANDO que, sob o aspecto judicial, cada um dos referidos parcelamentos irregulares é objeto de uma ação civil pública específica e de diversos outros processos judiciais ajuizados pelo Estado visando à solução das graves ilegalidades verificadas, que incluem danos ambientais diretos e indiretos, muitos deles, irreversíveis;

CONSIDERANDO que a área onde estão localizados referidos loteamentos ilegais está inserida na **Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu**;

CONSIDERANDO a decisão proferida na Ação Civil Pública nº 2001.01.1.051589-2, ajuizada pelo Distrito Federal e com trânsito em julgado em **22 de setembro de 2005**, condenando o “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C” a abster-se de realizar quaisquer atos no sentido da continuação do parcelamento do solo na área citada, sob pena de multa, bem como a providenciar o retorno da área degradada a seu *status quo ante* e ao pagamento de indenização, a ser arbitrada em sede de execução, quanto ao que não se puder recuperar, atualmente em fase de cumprimento de sentença perante o Juízo da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal;

CONSIDERANDO que, conforme se extrai do Relatório de Vistoria nº 455.000.196/2014 – GFLOR/COFAS/SULFI/IBRAM e do Parecer Técnico nº 506.000.004/2015 – GEBIO/COPAR/SUGAP, o “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C” tem procrastinado o cumprimento de referida decisão judicial, apresentando Planos de Recuperação de Área Degradada – PRADs incompatíveis e desarrazoados para atender a sentença judicial em vigor, além de continuar desrespeitando a decisão proferida na Ação Civil Pública nº 2001.01.1.051589-2, bem como os atos emanados da autoridade ambiental;

278 7 1



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

CONSIDERANDO o trâmite, nesta Promotoria de Justiça, do **Procedimento Administrativo nº 08190.029077/11-19**, instaurado para fiscalizar “(...) **irregularidades na expansão do Condomínio Privê Morada Sul Etapa C bem como obstrução irregular de área pública (...)**”;

CONSIDERANDO que imagens de satélite recentemente obtidas pelo Ministério Público demonstram **a construção de 119 (cento e dezenove) novas edificações no condomínio no período de julho de 2014 a dezembro de 2015, o que implica a expansão de referido parcelamento irregular em mais de 35% (trinta e cinco por cento) no lapso temporal aproximado de 18 (dezoito) meses**, a despeito da existência da decisão judicial com trânsito em julgado;

CONSIDERANDO perspectiva fornecida na reunião ordinária do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal realizada no dia 5 de maio de 2016 no sentido de que, **caso tal loteamento clandestino não receba atenção imediata do Poder Público para coibir a ocupação ilegal de área pública**, é estimável **a expansão vertical do condomínio irregular de 326 (trezentas e vinte e seis) para 1249 (mil, duzentas e quarenta e nove edificações) edificações no período estimado de 4 (quatro) anos**;

CONSIDERANDO que, na Ação Civil Pública nº 29.041/94, **também ajuizada pelo Distrito Federal**, foi proferida, pelo Juízo da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, decisão condenando “(...) o **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA** a prestar obrigação de não fazer, consistente na não edificação, não construção ou de qualquer modo não agregação de benfeitorias no local do terreno sem prévia autorização das autoridades públicas encarregadas da ordem urbanística e ambiental, sob pena de sujeitarem-se à demolição, bem ainda obrigação de não comercialização ou divulgação comercial do referido loteamento enquanto não inteiramente autorizado de acordo com a Lei nº 6.766/79 e



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

legislação local específica, sob pena de incorrer em multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por descumprimento ao preceito, sem prejuízo de eventual majoração e incidência das sanções penais e administrativas cabíveis”, o condomínio e os demais réus, solidariamente, “(...) em obrigação de fazer, consistente na restauração da área degradada e às suas custas, consoante assim se revelar tecnicamente viável e de acordo com Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD elaborado por profissional habilitado e devidamente aprovado pelo órgão ambiental competente, ou a indenizar o valor que se apurar em liquidação na hipótese de se revelar impossível a recuperação ambiental”, bem como “(...) ao pagamento de valores correspondentes aos danos ambientais causados na área do terreno do referido loteamento empreendido em situação irregular, consoante posteriormente for apurado em liquidação de sentença por artigos”;

CONSIDERANDO que a 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal negou provimento às apelações manejadas contra referida decisão no Acórdão nº 597.492, publicado em 26 de junho de 2012 (APC nº 2010.01.1.006756-6), estando conclusos para julgamento, desde 10 de novembro de 2015, o Recurso Especial nº 1559309/DF;

CONSIDERANDO que, nos autos da Ação de Interdito Proibitório nº 2000.01.1.016438-5, foi deferida à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP a reintegração de posse das áreas atualmente ocupadas pelos loteamentos clandestinos “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, ressaltando-se o direito dos comunheiros daquela empresa naquelas terras até posterior demarcação e divisão;

CONSIDERANDO que a decisão acima referida foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios por meio do Acórdão nº 709736, tendo sido negado provimento ao Agravo em Recurso Especial nº 587.441 – DF,

[Assinaturas manuscritas]



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

interposto por Evaldo Fernandes da Silva em 28 de setembro de 2015, por meio de **acórdão que transitou em julgado em 6 de outubro de 2015;**

CONSIDERANDO que foi julgada improcedente, **por decisão transitada em julgado**, a Ação de Usucapião nº 2003.01.1.019232-8, ajuizada pelo “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” em desfavor do Distrito Federal, da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e outros, visando à aquisição da propriedade das terras onde se pretende instalar o aludido parcelamento irregular do solo para fins urbanos, **sentença lastreada no fato de que a área em questão é pública, integrante do patrimônio da TERRACAP;**

CONSIDERANDO que, em 20 de novembro de 2013, a 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, por meio do Acórdão nº 739622, proferido no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2013.00.2.022262-4, cassou a medida liminar concedida pelo Desembargador Mario-Zam Belmiro Rosa, que proibia o Distrito Federal e a AGEFIS de praticarem atos demolitórios das portarias, muros, cercas e grades dos loteamentos irregulares “Condomínio San Diego”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, confirmando a decisão do Juízo da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal nos autos da Ação de Obrigação de Fazer nº 2013.01.1.119800-8, que indeferira tal pretensão;

CONSIDERANDO que, em 7 de janeiro de 2016, foi proferida sentença em referida ação, ajuizada pelo “Condomínio San Diego”, pelo “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e pelo “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C” em face do Distrito Federal, do IBRAM e da AGEFIS, julgando improcedentes os pedidos formulados por referidos “condomínios”, nos seguintes termos:

“É bem verdade que a Lei n. 9262/96 é constitucional e obriga a todos. Contudo, não se reconhece, naquela lei, qualquer autorização para que os réus prossigam na atividade



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

ilegal de consolidação dos assentamentos clandestinos criminosamente implementados, ou que promovam qualquer das alterações que os órgãos públicos de fiscalização pretenderam coibir com os atos combatidos nesta demanda.

É verdade também que, em princípio, a Lei Complementar Distrital n. 869/13 autoriza a construção de muros em condomínios regulares ou em regularização, em disposição de duvidosa legitimidade, pois contraria a norma geral estabelecida na Lei Distrital 2105/98 (Código de Edificações do Distrito Federal) que, em normativo mais sensato e condizente com os princípios jurídicos urbanísticos, exige a prévia autorização administrativa para a edificação de quaisquer obras. Contudo, tal lei não beneficia os dois últimos réus, que não podem ser considerados como condomínios 'em regularização', mas apenas como condomínios irregulares.

O condomínio em processo de regularização é aquele que pode, em tese, vir a ser regularizado pela atividade administrativa. Não é este o caso do segundo e terceiro réus, pessoas jurídicas criadas pela associação de ocupantes de áreas públicas, em assentamentos que, a rigor, não poderão ser objeto de regularização, no mínimo porque não se pode admitir que, a título de 'regularização', transfira-se propriedade do povo para as mãos de particulares. Em tais circunstâncias, o agente público que autorize, por qualquer modo, tal apropriação, participaria de ato ilícito por excelência.

Pela mesma razão, os órgãos públicos não poderão expedir licenças ambientais corretivas para as ocupações realizadas em área pública, posto que isso importaria em evidente ato de improbidade administrativa, pela possibilidade de dilapidação ilegal do patrimônio público.

A pretensão dos dois últimos autores afigura-se ainda mais ilegítima quando se constata que visam nada mais, nada menos que a revogação implícita de sentença já proferida em ação civil pública (autos n. 29041/94), que proibia expressamente a construção ou agregação de benfeitorias no terreno público invadido, além de recompor a grande lesão ambiental na região. Claro que, longe de desconsiderar a decisão judicial anterior, cabe ao Judiciário zelar pela sua implementação, mormente porque envolve interesses difusos como a preservação ambiental.

(...)

Nos termos da Lei n° 6.766/79, o parcelamento somente poderá ocorrer por iniciativa do respectivo proprietário (art. 18, I). No caso vertente, os dois últimos autores pretendem, por vias transversas e a título de uma vulgar 'regularização' da respectiva ocupação informal, apenas se estabelecerem definitivamente nos respectivos terrenos, visando com isso assegurar facilidades para eventual e futura regularização fundiária por interesse específico na forma dos arts. 61 e 62 da Lei 11.977/2009, mesmo porque não parece que o perfil dos ocupantes permita a regularização por interesse social na forma dos arts. 53 e segs. da mesma Lei 11.977/2009.

(...)

Ainda que os autores fossem proprietários ou cessionários do terreno no qual buscam instalarem-se definitivamente, cumpria-lhes, antes de construir, a obtenção dos respectivos alvarás de construção. Afinal, nos termos do art. 5º, XXIII da Constituição Federal, a propriedade deverá atender à função social, não se olvidando que entre tais funções, a propriedade urbana sofre fortes limitações em relação ao direito de uso e de construir. Tais restrições que recaem sobre a propriedade imóvel urbana têm amparo na diretriz constitucional encartada no art. 182, ao atribuir ao município (e ao Distrito Federal) a competência para ordenar sua política de desenvolvimento urbano.

Por isso, de acordo com a Lei Distrital 2.105/98, o levantamento de obras urbanas ou rurais sem prévia autorização do Poder Público competente, traz consigo como pena administrativa a correspondente demolição.

A pena de demolição resulta do poder de fiscalização e de polícia administrativa, assegurados soberanamente ao Estado-administração e inclusive goza de autoexecutoriedade, de modo que assim, enquanto ato administrativo latu sensu, somente se sujeita à revisão judicial sob os aspectos de legalidade estrita.

(...)

Os cercamentos que os autores pretendem consolidar criam verdadeiros enclaves urbanos, aliás, de péssimo gosto segundo os conceitos de urbanismo, além de afronta à garantia constitucional do pleno e geral direito de ir e vir. Não bastasse, ainda produz odiosa



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

segregação social e contraria preceitos fundamentais do Estado Brasileiro no que diz respeito à valorização das funções sociais da cidade e ameaça a princípios fundamentais inerentes à cidadania (civitas), à dignidade da pessoa humana, à alteridade social e ao pluralismo democrático (CF, art. 1º, inc. II, III e V).

(...)

De acordo com a Lei 6.766/79, art. 22, 'Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do memorial descritivo.'

Logo, tratado-se de bens públicos de uso comum do povo, não podem ser afetados pela utilização exclusiva daqueles que têm acesso restrito à área confinada por muros, sebes ou similares de contenção.

(...)

Aliás, falando em especificidades locais, o conceito urbano que engendrou a Capital da República optou declaradamente pela concepção de 'cidade aberta'. Logo, o estabelecimento de enclaves, 'loteamentos fechados' ou 'condomínios horizontais' ou coisas parecidas caminham na contramão dessa concepção fundamental da arquitetura e urbanismo de Brasília.

(...)

Desse modo, não sendo os autores proprietários formais dos respectivos terrenos - circunstância que basta para que não se valham da permissão dada pela antiga Lei 4.591/64, art. 8º; ou porque não dispõem de autorização formal válida (alvarás de construção) a justificar as obras que agora são alvo de atuação fiscalizadora e demolição enquanto pena administrativa prevista na vigente Lei Distrital nº 2.105/98, ou ainda porque se trata de oportunidade para a atuação política soberana do Distrito Federal ao estabelecer as diretrizes que haverão de disciplinar o uso e ocupação do solo urbano segundo assim autorizado pelo art. 182 da Constituição Federal, não se vê possível assegurar aos autores a tutela vindicada em caráter liminar, que claramente busca impedir a soberana atuação repressiva do Estado visando preservar a ordem urbanística da Capital Federal.

CONSIDERANDO que, nos autos do Processo nº 2015.01.1.050060-9, ação de intervenção/dissolução que tem como causa de pedir as violações urbanísticas e ambientais cometidas pela “Associação dos Moradores do Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e o “Condomínio Estância Quintas da Alvorada”, foi deferido, em 16 de dezembro de 2015, provimento liminar determinando, “(...) cautelarmente, a suspensão de todas as obras e construções realizadas pelos Requeridos no CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DO ALVORADA, sem o devido licenciamento ou autorização da Administração Regional competente (...)”, **decisão que também vem sendo arbitrariamente descumprida;**

CONSIDERANDO o trâmite, nesta Promotoria de Justiça, do **Procedimento Administrativo nº 08190.067911/11-56**, que tem como objeto possíveis



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

danos à ordem urbanística decorrentes do **parcelamento irregular “Condomínio Estância Quintas da Alvorada”**;

CONSIDERANDO que imagens de satélite recentemente obtidas pelo Ministério Público demonstram **o surgimento de 189 (cento e oitenta e nove) edificações no condomínio em questão no período de julho de 2014 a dezembro de 2015, o que implica a expansão do parcelamento irregular em mais de 20% (vinte por cento) no lapso temporal aproximado de 18 (dezoito) meses;**

CONSIDERANDO que, por ocasião da reunião ordinária do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal realizada no dia 5 de maio de 2016, destacou-se que, **caso não sejam tomadas as providências cabíveis pelo Poder Público, existe a possibilidade de expansão vertical do “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” de 898 (oitocentas e noventa e oito) para 1821 (mil, oitocentos e vinte e uma) edificações no período aproximado de 4 (quatro) anos;**

CONSIDERANDO que, na Ação Civil Pública nº 2014.01.1.200681-9, ajuizada, em dezembro de 2014, pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, em face do “Condomínio Mini-Chácara do Lago Sul das Quadras 4 a 11”, AALOCOMICLAS – Associação dos Adquirentes de Lotes das Quadras 4 a 11 do Condomínio Mini-Chácara do Lago Sul, TERRACAP, Distrito Federal e AGEFIS, foi deferida liminar em 1º de julho de 2015, determinando que referido loteamento clandestino se absteresse de realizar qualquer obra no local, **decisão que vem sendo continuamente descumprida;**

CONSIDERANDO o trâmite, nesta Promotoria de Justiça, do **Procedimento Administrativo nº 08190.058409/12-71**, cujo objeto é **monitorar a atuação estatal no combate à implantação irregular do “Condomínio Mini-Chácara do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”;**



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

CONSIDERANDO que, a par da conclusão obtida na Perícia Técnica nº 1/2013 – PROURB, onde **foi estimado o crescimento de referido condomínio clandestino em aproximadamente 560% (quinhentos e sessenta por cento) no período de 2008 a 2013**, imagens de satélite recentemente obtidas pelo Ministério Público demonstram que **foram erigidas 154 (cento e cinquenta e quatro) novas edificações no parcelamento irregular no período de julho de 2014 a dezembro de 2015, ou seja, uma expansão de mais de 40% (quarenta) por cento no período aproximado de 18 (dezoito) meses;**

CONSIDERANDO que, conforme informação fornecida na reunião ordinária do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal realizada no dia 5 de maio de 2016, **se não houver uma atuação imediata do Poder Público, existe a probabilidade de crescimento vertical do condomínio em questão de 367 (trezentas e sessenta e sete) para 666 (seiscentas e sessenta e seis) edificações no período estimado de 4 (quatro) anos;**

CONSIDERANDO o reconhecimento da legitimidade das ações demolitórias do Poder Público realizadas em referidos loteamentos irregulares nas decisões proferidas nos Processos nº 2000.01.1.064820-3, 2011.01.1.174544-4, 2012.01.1.019600-7, 2012.01.1.121551-6, 2013.01.1.024355-5, 2013.01.1.129333-0 e 2015.01.1.056122-3, entre outros;

CONSIDERANDO que se trata de condomínios irregulares que buscam ilegalmente consolidar-se em área nobre do Distrito Federal, sendo ocupados por moradores de evidente e inegável poder aquisitivo, o que pode ser facilmente aferido em comparecimento pessoal ao local dos fatos;

2018 14



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

CONSIDERANDO que os ocupantes de referidos condomínios realizaram a construção de suas residências em área pública, sem o devido licenciamento ambiental ou a expedição de alvará de construção e em descumprimento a decisões judiciais;

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 que, conforme se extrai dos arts. 101 e 101-A, ambos da Lei Orgânica do Distrito Federal, constituem crimes de responsabilidade os atos do Governador do Distrito Federal, dos Secretários de Estado e dos dirigentes e servidores da administração pública direta e indireta do Distrito Federal que atentarem contra a Constituição Federal, a Lei Orgânica do Distrito Federal, a probidade na administração e o cumprimento das leis e decisões judiciais;

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;

CONSIDERANDO o trâmite, nesta Promotoria de Justiça, do Inquérito Civil Público nº 08190.018707, instaurado para apurar possíveis irregularidades que configurem a prática de atos de improbidade administrativa na atuação de agentes públicos na prevenção, controle e erradicação dos loteamentos clandestinos “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”;

[Assinaturas manuscritas]
15



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

CONSIDERANDO, por fim, o teor do art. 6º, inciso XX, da Lei Complementar nº 75/93, resolve

RECOMENDAR

a) ao **Governador do Distrito Federal RODRIGO ROLLEMBERG** :

a.1) que dê efetivo cumprimento à obrigação constante na Cláusula Trigésima Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007, celebrado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, o Distrito Federal, a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, prioritariamente no que se refere à área invadida pelos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF, determinando aos órgãos integrantes da estrutura administrativa do Poder Executivo do Distrito Federal – em especial, os que integram o Comitê de Governança do Território do Distrito Federal instituído pelo Decreto nº 36.694, de 25 de agosto de 2015 –, que, em defesa do patrimônio público, do meio ambiente e da ordem urbanística, resguardados pela Constituição da República, pela Lei Orgânica do Distrito Federal e pelas demais normas infraconstitucionais, exerçam o poder de polícia que lhes é inerente, coibindo a implantação e a expansão irregulares dos aludidos loteamentos;

a.2) que adote todas as medidas necessárias à preservação do patrimônio público consubstanciado nas terras públicas invadidas pelos loteamentos irregulares



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

“Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”;

b) ao **Chefe da Casa Civil do Distrito Federal SÉRGIO SAMPAIO, também na qualidade de Coordenador Geral do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal e à Presidente da Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS BRUNA PINHEIRO**, que determinem a realização, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, de ações fiscais nos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF, adotando todas as medidas administrativas necessárias, no âmbito de suas atribuições, à retirada de todas as edificações e obras de infraestrutura irregulares existentes ou em construção no interior dos aludidos loteamentos, bem como para a prevenção do surgimento de novas ocupações dessa natureza, promovendo-se o constante monitoramento dessas áreas, a fim de coibir e desestimular a expansão das ocupações que não estejam licenciadas em conformidade com a legislação urbanística e ambiental do Distrito Federal;

c) ao **Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE, à Secretária de Estado de Segurança Pública e da Paz Social MÁRCIA DE ALENCAR ARAÚJO, ao Secretário de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural JOSÉ GUILHERME TOLLSTADIUS LEAL e ao Secretário de Estado do Meio Ambiente ANDRÉ LIMA**, que deem efetivo cumprimento, em conjunto com os demais órgãos e entidades integrantes do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal, à obrigação constante na Cláusula Trigésima Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007, celebrado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, o Distrito Federal, a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, prioritariamente no

[Handwritten signatures and initials]



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

que se refere à área invadida pelos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF;

d) ao **Comandante-Geral da Polícia Militar do Distrito Federal CORONEL MARCOS ANTÔNIO NUNES DE OLIVEIRA**, que dê efetivo cumprimento, em conjunto com os demais órgãos e entidades integrantes do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal, à obrigação constante na Cláusula Trigésima Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007, celebrado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, o Distrito Federal, a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, prioritariamente no que se refere à área invadida pelos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF;

e) à **Procuradora-Geral do Distrito Federal PAOLA AIRES CORRÊA LIMA**:

e.1) que dê efetivo cumprimento, em conjunto com os demais órgãos e entidades integrantes do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal, à obrigação constante na Cláusula Trigésima Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007, celebrado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, o Distrito Federal, a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, prioritariamente no que se refere à área invadida pelos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê



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

Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF;

e.2) que adote todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à preservação do patrimônio público consubstanciado nas terras públicas invadidas pelos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF;

f) ao **Presidente da Companhia Imobiliária de Brasília/Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS:**

f.1) que dê efetivo cumprimento, em conjunto com os demais órgãos e entidades integrantes do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal, à obrigação constante na Cláusula Trigésima Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007, celebrado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, o Distrito Federal, a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, prioritariamente no que se refere à área invadida dos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF;

f.2) que adote todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à preservação do patrimônio público consubstanciado nas terras públicas invadidas pelos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e



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

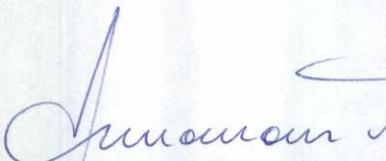
“Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF;

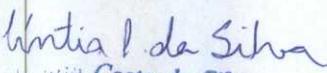
g) à **Presidente do Instituto de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM JANE MARIA VILAS BÔAS**, que dê efetivo cumprimento, em conjunto com os demais órgãos e entidades integrantes do Comitê de Governança do Território do Distrito Federal, à obrigação constante na Cláusula Trigésima Terceira do Termo de Ajustamento de Conduta nº 02/2007, celebrado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, o Distrito Federal, a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, prioritariamente no que se refere à área invadida dos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos denominados “Condomínio Mini-Chácaras do Lago Sul, das Quadras 4 a 11”, “Condomínio Estância Quintas da Alvorada” e “Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C”, todos situados no Altiplano Leste, Região Administrativa do Paranoá/DF.

Nesta mesma oportunidade, requisita o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios às autoridades nominadas nas alíneas “a” a “g” supra que, **no prazo de 30 (trinta) dias**, informem acerca das providências adotadas em decorrência desta Recomendação.

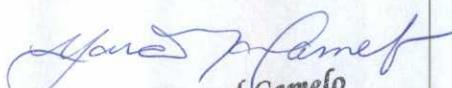
Publique-se.

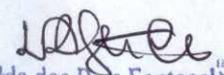
Brasília/DF, 26 de julho de 2016.


Dênio Augusto de Oliveira Moura
Promotor de Justiça
MPDFT


Maria Costa da Silva
Promotora de Justiça
MPDFT


Maria Elda Fernandes Melo
Promotora de Justiça
MPDFT


Yara Maciel Camelo
Promotora de Justiça
MPDFT


Marilda dos Reis Fontenele
Promotora de Justiça
MPDFT

Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística – PROURB
Praça Municipal, lote 2, Ed. Sede do MPDFT, 2ª Etapa, 3º andar, Eixo Monumental – Brasília – DF, CEP 70094-920, Tel.: (61) 3343-9640 – Fax: (61) 3343-9613