



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 11/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 07 de maio de 2021

CONSELHEIRA RELATORA: Renata Florentino, conselheira suplente CODEPLAN

PROCESSO SEI n.º: 00390-00000480/2020-04

Interessado: CAP/SEDUH

ASSUNTO: Compensação Urbanística referente ao Setor de Garagens Norte, Quadra 1, lotes 10/20/30, do MPDFT

1. Introdução

O processo em questão refere-se a processo de compensação urbanística em lotes de propriedade do Ministério Público do Distrito Federal e Território, localizado no Setor de Garagens Norte, quadra 1, lotes 10/20/30, com 3.000 metros quadrados de área.

A peça em questão, embora simples, passa pelo CONPLAN em razão do estabelecido na Lei Complementar nº 940, de janeiro de 2018, em seu art. 12, XIII, que afirma:

"Art. 16. Nos casos de edificações inseridas na Zona Urbana do Conjunto Tombado do zoneamento do PDOT, o requerimento de regularização e licenciamento compensatório de edificação deve ser encaminhado para apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN.

A área é constituída de garagem coberta, garagem descoberta e apoios como guarita, ponto de lavagem e taça d'água. Há ainda uma edificação composta de térreo, sobreloja e escada de circulação.

Alega-se no Memorial Descritivo () que dos parâmetros constantes no Decreto 596/67 e na prancha SGO PR 1/5 de 1970 o único não atendido é o dos afastamentos mínimos obrigatórios, ocupados por coberturas metálicas sem fechamento lateral para abrigo dos veículos e guarita.

Demonstrativo de afastamento mínimo definido na prancha SGO 1/5		
DIVISA	AFASTAMENTO MÍNIMO EXIGIDO NA NORMA	AFASTAMENTO EXISTENTE
Frontal	10,00 m	0,43 m (projeção cobertura guarita)
Fundos	5,00 m	9,46 m (projeção edificação)
Lateral Direita	5,00 m	1,10 m (projeção cobertura metálica sem fechamento lateral para abrigo dos veículos oficiais)
Lateral Esquerda	5,00 m	0,85 m (projeção cobertura metálica sem fechamento lateral para abrigo dos veículos oficiais)

O galpão localizado no terreno que tem a projeção metálica existente que compromete o afastamento mínimo existe desde 1996, anterior, portanto, ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial vigente, que é a Lei Complementar 803 de 2009.

O Ministério Público do Distrito Federal pleiteia a compensação urbanística isenta do pagamento de pecúnia.

2. Parecer do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN

De acordo com a Lei Complementar que trata da compensação urbanística no DF, em seu artigo oitavo:

“As edificações objeto da aplicação do instrumento da compensação urbanística inseridas na Zona Urbana do Conjunto Tombado, do zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial –PDOT, devem ter a prévia manifestação dos órgãos responsáveis pela preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB.”

Consta no processo o Parecer Técnico nº 140/2020 do IPHAN, baseado na Portaria 166 de 2016:

“Analisando os desenhos técnicos encaminhados, ponderamos que, apesar da irregularidade evidente, os volumes existentes na área dos afastamentos obrigatórios não prejudicam a preservação do bem tombado. Isso ocorre por ser uma intervenção de caráter isolado, onde os volumes possuem alturas restritas, que não impactam na caracterização e percepção geral do SGO. Além disso, são estruturas majoritariamente simplórias e facilmente removíveis, que podem ser toleradas mediante a compensação urbanística prevista. (...)”

Dado o exposto, pode-se considerar que a intervenção proposta, apesar de inserida em local não previsto originalmente,

mantém as características fundamentais à preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e, portanto, torna-se viável a aprovação do pleito. Ressaltamos que isso ocorre devido ao caráter isolado da construção, que não descaracteriza a configuração geral do SGO.”

Conclui-se, portanto, que mesmo tratando de compensação urbanística inserida na Zona Urbana do Conjunto Tomado, o não cumprimento dos afastamentos mínimos em questão não é relevante para o tombamento, desde que não haja repetição do não cumprimento de modo recorrente no Setor de Garagens Norte.

3. Manifestação do DF Legal

O Ofício 1.164 informa que “restou constatado que ” *os parâmetros de ocupação analisados guardam conformidade com o informado no MDO (36187082), com o conjunto de projetos de arquitetura de regularização relacionados, bem como o levantamento topográfico apresentado (47314737)”, conforme consignado no Relatório de Vistoria Nº Z757831-REL)57300585)*”.

4. Isenção da Contrapartida Pecuniária

O Ministério Público do Distrito Federal pleiteia a isenção do pagamento de pecúnia, que é característica do instrumento de compensação urbanística, com base no artigo 28 da Lei Complementar 940/2018, que afirma:

“Ficam isentas de pagamento da contrapartida pecuniária as edificações que não excedam a 250,00 metros quadrados de área construída total, com uso predominante de habitação unifamiliar, localizadas em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS definida no PDOT e nos programas habitacionais de interesse social promovidos pelo Governo do Distrito Federal.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no caput às edificações destinadas a entidades ou instituições sem fins lucrativos, mesmo que em caráter assistencial, incluindo as associações civis desportivas, religiosas e de ensino.”

O memorial descritivo ressaltou a restrição orçamentária do MPDFT para a construção de garagem em subsolo para todos os veículos oficiais e por isso solicitou a isenção do pagamento da contrapartida pecuniária.

É claro que o texto da lei não menciona isenção a entes públicos, seja quais poderes forem. Já a Nota Técnica 9 (documento 35094336 no SEI) da SEDUH é clara ao afirmar:

“Sobre a interpretação do referido parágrafo único, cumpre esclarecer que a

mera análise de texto normativo não se mostra suficiente para proclamar a aplicação ao caso concreto. Deve-se, assim, buscar a vontade do legislador visando evidenciar as razões que determinaram a sua edição.

À vista disso, revela-se oportuno transcrever a justificação apresentada pelo Gabinete do Deputado Júlio César, mediante a Emenda nº 22/2017 (Aditiva), sobre o Projeto de Lei Complementar nº 110 de 2017:

A presente emenda visa aprimorar o projeto, afastando da necessidade do pagamento da contrapartida pecuniária, as edificações destinadas a entidades ou instituições sem fins lucrativos, mesmo que em caráter assistencial, incluindo as associações civis desportivas, religiosas e de ensino, tendo sem vista se tratar de instituições cuja necessidade da excepcionalidade é semelhante às das edificações residenciais inseridas em ZEIS e em ARIS, constantes do caput.

Tratam-se de instituições que se dedicam a todo instante em fomentar atos que geram efeitos diretos na educação, na organização social, na segurança, na prevenção da criminalidade, na cultura, e inclusive para a saúde de vários indivíduos, bem como à obra de Deus, buscando o respeito constitucional da dignidade da pessoa humana, respeitando-se direitos que o Estado não consegue garantir, bem como trabalhos voluntários em comunidades carentes, asilos, orfanatos, presídios, hospitais, infatigavelmente.

Ora, em razão da indisponibilidade do interesse público não cabe ao Administrador, em regra, decidir sobre a cobrança ou não de contrapartida pecuniária, afastando-se a discricionariedade do agente quando da exigência financeira, mormente porque percebe-se a partir da transcrição acima que a ideia do legislador local ao conceber a isenção da contrapartida foi a de beneficiar as chamadas associações civis, caracterizadas por serem formadas por

pessoas que se unem para colocar serviços, atividades e conhecimentos para a consecução de um mesmo objetivo, sem visar a obtenção de lucro. Nota-se que o legislador não pretendeu isentar instituições como o MPDFT do pagamento do preço público resultante da compensação urbanística.

Não se olvide que o princípio da legalidade para a Administração Pública encontra-se estritamente ligado à liberdade negativa das normas, pela qual ela somente poderá agir quando autorizada por lei, enquanto o particular tem a liberdade de fazer ou deixar de fazer desde que não ocorra vedação legal. (...)

Por tais razões, na situação dos autos, **não há que se falar em isenção do pagamento da contrapartida pecuniária**, cabendo ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios efetuar a retribuição financeira correspondente.”

Cabe resgatar a própria conceituação do instrumento de compensação urbanística em sua legislação vigente: a compensação permite a regularização do que foi feito em desacordo com os índices e os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística, **mediante indenização pecuniária ao Estado** (art 2 da Lei Complementar 940/2018), sendo a isenção a exceção e não a regra.

1. VOTO

Visto que o Ministério Público apresentou todos os documentos necessários para a validação da compensação urbanística, considera-se pertinente a aprovação do requerimento de regularização mediante compensação urbanística, sem no entanto isentar o Ministério Público do pagamento da pecúnia pertinente ao caso em questão dos lotes localizados no Setor de Garagens Norte.

Renata Florentino de Farias Santos

Conselheira Suplente - CODEPLAN



Documento assinado eletronicamente por **RENATA FLORENTINO DE FARIA SANTOS - Matr.0003684-6, Diretor(a) de Estudos Urbanos e Ambientais**, em 10/05/2021, às 10:59, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:



[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=61469570)
verificador= **61469570** código CRC= **E8FAAEFD**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

00390-00000480/2020-04

Doc. SEI/GDF 61469570