

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

VMADUFD

Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF

Número do processo: 0703281-96.2020.8.07.0018

Classe judicial: TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE (12134)

REQUERENTE: ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO RESIDENCIAL
GARDEN PARK

REQUERIDO: DISTRITO FEDERAL

SENTENÇA

Cuida-se de Ação Ordinária, com pedido de liminar, proposta pela **Associação dos Moradores do Condomínio Residencial Garden Park**, em face do **Distrito Federal** objetivando a suspensão/anulação dos atos demolitórios direcionados ao condomínio discutido, localizado no Núcleo Rural Ponte Alta do Gama. O condomínio autor diz que o DF-Legal está preparando uma operação de derrubada para o dia 15/05/2020, com o intuito de desconstituir 30 residências em alvenaria finalizadas e em andamento. Informa que alguns de seus associados já possuem processos judiciais em andamento, tendo inclusive um deles obtido liminar no Processo 0702346-56.2020.8.07.0018, no sentido de que fosse preservada a sua casa na área sob discussão, durante a validade do decreto de isolamento do Governador Ibaneis Rocha. Arrola razões de direito, inclusive violação do direito à moradia e dignidade da pessoa humana. Sustenta que a área é suscetível de regularização, já tendo sido inclusive feito requerimento de regularização fundiária. Ressalta os riscos de contaminação pelo coronavírus nesse momento, e a necessidade de manter as medidas de isolamento. Argumenta que uma operação desse porte envolveria muitos agentes e traria risco de contaminação aos moradores e autoridades públicas envolvidas. Pede gratuidade de Justiça, e a antecipação dos efeitos da tutela para impedir que o DF-Legal promova atos demolitórios no condomínio da autora, situada à Gleba A, Módulo 13, Residencial Garden Park, Ponte Alta, Gama. Atribuiu à causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) e juntou documentos.

A tutela de urgência foi deferida em caráter precário (ID 63186209).

O Distrito Federal apresentou informações preliminares (ID 63906079), sustentando a ilegitimidade ativa *ad causam* da Associação Autora, defendendo a rejeição do pedido de assistência judiciária gratuita e do pedido liminar. No mérito, ressalta que o autor deixou de comprovar que as edificações de seus associados não constituem obras em desenvolvimento em área pública, hipótese em que cabe ação de demolição imediata, segundo os artigos 133, § 4º, da Lei Distrital 6.138/2018 e 162 do Decreto Distrital 39.272/2018, ressaltando também que a demolição de edificação irregular em defesa da ordem urbanística, fundiária e ambiental, pode e deve ser executada diretamente pela Administração, independentemente de autorização judicial por consubstanciar o exercício do Poder de Polícia, que goza de executoriedade e coercibilidade. Sustenta ainda que as construções são novas em parcelamento irregular do solo situado em imóvel público ambientalmente sensível e que não se insere em área de regularização. Ressalta o risco de consolidação de edificações irregulares na Zona Rural de Uso Controlado IV, em que é proibido o parcelamento do solo; e o risco dano inverso referente a consolidação de um parcelamento irregular do solo e de edificações realizadas em área rural ambientalmente sensível. Requer a extinção do processo sem julgamento de mérito, e, uma vez ultrapassada a preliminar, pugna pela revogação da tutela de urgência.

Juntou Intimações Demolitórias na área (ID 63906083) e informações (ID 63906087).

A autora foi intimada a comprovar hipossuficiência financeira e recolher as custas iniciais, comprovar que o terreno é particular e pertence aos moradores, além da legitimidade extraordinária para representar seus associados nos autos ((D 64039640).

O DF juntou documentos novos documentos (ID 64514252).

O autor prestou esclarecimentos complementares (ID 64560979) e juntou documentos (ID 64560980/87), inclusive guia de recolhimento de custas (ID 64560991), ata assembléia (ID 64634152) e extratos bancários (ID 64634150, 64634151).

Na decisão de ID 64672209 foram indeferidos os pedidos de gratuidade e de liminar.

O Distrito Federal apresentou **contestação** ((D 67623285), na qual **impugnou preliminarmente o valor atribuído à causa**, argumentando que as frações irregulares foram alienadas por R\$ 267.500,00 (duzentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais); suscitou **ilegitimidade ativa da associação autora**, argumentando que a ata da suposta assembléia teve lugar após o ajuizamento da ação e não se fez acompanhar da lista de presença, não sendo possível sequer identificar quem são os associados e a

forma que deliberaram, porque não existe cópia do estatuto social nos autos. No mérito, ressaltou a ausência de alvará autorizando a construção de moradias no local sob discussão, o que conforme Lei 6.138/2018 confere ao Poder Público o poder dever de desconstituí-las; bem como o fato de sua localização em zona rural de uso controlado, a qual não admite o parcelamento do solo para fins urbanos (art. 83 do PDOT), mesmo porque se está diante de Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, cujo plano de manejo a classifica como integrante de Zona de Uso Sustentável ZUS-RURAL e proíbe o fracionamento do solo em parcelas menores de 2 hectares. Ressalta a titularidade pública da área e a incidência do art. 133 do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal; bem como o descabimento de invocação do direito social à moradia para impedir o controle urbanístico do solo. Pugna, ao fim, pela improcedência da demanda.

O DF juntou mais documentos (ID 67623286, 67623287 e 67623289).

Em réplica (ID 69306640), o autor rebate as alegações do DF e reitera a inicial. Juntou documentos, inclusive ata da Assembléia Geral Extraordinária (ID 69308700) e estatuto social (ID 69308702).

Não houve dilação probatória na fase própria.

O Ministério Público opina pela improcedência da demanda na manifestação de ID 70117965.

É o relatório. Decido.

A demanda não envolve propriamente direito de propriedade, mas controle de legalidade de ato administrativo, que não tem, em princípio, valor predefinido em si mesmo. O valor dos imóveis refere-se a mero efeito reflexo, mas não propriamente ao objeto da demanda específica. Em face do exposto, rejeito a impugnação ao valor da causa.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade ad causam, posto que os documentos acostados aos autos denotam autorização suficiente para a promoção da demanda.

Enfocando o mérito, observo que os fatos indicam o seguinte: o autor promoveu, por conta e risco próprio, uma edificação clandestina em imóvel público situado em zona rural e de elevada sensibilidade ambiental. Em circunstância que tal, a demolição é medida não apenas admitida, mas necessária e urgentíssima.

Com efeito, a exigência de licenciamento prévio das edificações não decorre de mero capricho do legislador, mas atende a imperativos de segurança, saúde, adequação estética e técnica da edificação, dentre outros. No mínimo porque a lei exige claramente a licença administrativa como condição para o exercício do direito de construir, tanto em imóvel

publico como particular, não caberia ao Judiciário determinar a dispensa da exigência legal, posto que incumbe à função judiciária fazer valer a lei, e não o contrário.

O Código de Obras e Edificações do DF exige o licenciamento prévio das edificações e sanciona a violação a esta exigência com a possibilidade de demolição da edificação ilegal.

A hipótese de demolição não se restringe a obras em execução, mas a “obras iniciais”, as quais são consideradas aquelas que, ainda que concluídas, não sofreram alterações posteriores por meio de reformas ou reconstruções. Logo, não se vislumbra qualquer defeito formal na autuação sujeita ao escrutínio judicial neste feito.

É bem verdade que este juízo chegou a considerar a tese da necessidade de prévia ação demolitória judicial, para a demolição de edificações concluídas em imóveis particulares. Contudo, tal interpretação foi sistematicamente refutada pelas decisões do TJDFT, como se pode constatar nos autos 00091378720178070018 (1ª Turma Cível, acórdão n. 1198707), 07105845520198070000 (1ª Turma Cível, acórdão 1193532), 07075964120188070018 (2ª Turma Cível, acórdão 1177579), 07000599120188070018 (3ª Turma Cível, acórdão 1184994), dentre outros. Assim, a opinião original deste magistrado sobre o alcance da lei nova adaptou-se ao posicionamento que se vem firmando no TJDFT, em vista do sistema processual, que exige a construção de jurisprudência harmônica e coerente, para considerar que, de fato, o Decreto Distrital 39272/18 autoriza a demolição direta pela Administração, nos casos em que o infrator não cumpra, por conta própria, a intimação demolitória a ele dirigida.

Devido processo legal é aquele processo que observa os ditames legais. O processo legal previsto para a constatação e sancionamento da infração inequivocamente praticada pelo autor prevê a intimação demolitória e, em caso de recusa do infrator, a possibilidade de demolição pela Administração. O particular teve a possibilidade de discutir amplamente a necessidade de demolição, tanto administrativamente como nos presentes autos, mas não logrou elidir, por qualquer modo, as graves violações à lei por ele praticadas.

Nem se diga que a possibilidade legal hipotética de demolição sem o prévio e exaustivo procedimento administrativo seja incompatível com o modelo constitucional de processo. O modelo de processo atual permite perfeitamente a postergação do contraditório, para a abertura de condições de possibilidade de medidas urgentes. O mesmo vale para situações limites em procedimentos administrativos, e a violação flagrante do ordenamento ambiental e urbanístico é uma delas.

Com efeito, a conduta de edificar sem autorização em solo não edificável em razão de seu valor ecológico é **crime** tipificado no art. 64 da Lei de Crimes Ambientais (Lei n. 9605/98). Além de situar-se em região de zoneamento rural, o que já torna de antemão francamente ilícito o parcelamento de características urbanas, como aquele em que está situado o “lote” da autora, a área é de elevada sensibilidade ambiental, pois acolhe várias nascentes, em franca destruição pelo avançado processo de expansão urbana ilegal naquela região.

Exigir o esgotamento de ampla atividade processual como condição prévia para o restabelecimento de danos ambientais e urbanísticos severos não soa razoável e juridicamente sustentável, posto que pressupõe a

admissão da permanência de efeitos benéficos de conduta potencialmente criminosa, em detrimento do interesse difuso de preservação ambiental (recordando-se que o aspecto urbanístico é contido no amplo campo do direito ambiental). Reitero: a adoção de medidas urgentes antes do exaurimento por completo de todas as possibilidades de processamentos administrativos e judiciais é perfeitamente condizente com o ordenamento jurídico processual vigente.

A suposta possibilidade de regularização da ocupação em um futuro incerto não coacta a possibilidade de atuação administrativa. Ao contrário. Afirmar que algo é “passível de regularização” equivale a admitir a situação de irregularidade, posto que não se regulariza o que é regular, com o perdão da obviedade.

A atribuição administrativa de gestão da cidade e, por conseguinte, de regularização de núcleos urbanos informais, é dos municípios e, por extensão, do Distrito Federal, conforme art. 30 da Carta. Ora, se o ente público competente para a regularização em geral conclui que, em determinado caso concreto a edificação deva ser demolida, pressupõe-se logicamente que o mesmo ente que, repita-se, é o competente para decidir sobre as regularizações, reputou inviável regularizar aquela ocupação e edificação específicas.

A Constituição não define direitos em tiras. Os direitos constitucionais são aplicados de modo harmonioso e sistêmico. Não se pode conceber que o direito de moradia seja exercido de modo absolutamente ilimitado, ainda que em violação ao direito de propriedade alheio e ao interesse difuso de preservação ambiental. O direito de moradia que se estabelece de modo contrário à lei e ofensivo ao meio ambiente obviamente não há de merecer tutela jurisdicional.

A região de Ponte Alta, no Gama, vem sofrendo a mesma dinâmica destrutiva e prejudicial de expansão criminosa que culminou no estabelecimento do problemático núcleo urbano informal de Vicente Pires. Não pode o Judiciário compactuar, de qualquer modo, com outro desastre social, ambiental e urbanístico do mesmo porte, posto que a condescendência para com infratores ambientais gera pesadíssimas consequências para a sociedade como um todo – aqui, vale recordar que a Lei de Introdução às Normas Jurídicas Brasileiras incumbe ao juiz estar atento às consequências sociais de suas decisões.

A circunstância das medidas de enfrentamento à pandemia não podem se prestar de salvo-conduto para a prática dos crimes de parcelamento ilegal de solo e alteração não-autorizada de área ecologicamente sensível, ou, para usar a expressão infame que aterrou o país, não se pode conceber que a excepcionalidade do período se preste de subterfúgio para que se “passe uma boiada” de ilegalidades ambientais. A lesão ambiental investe contra a vida tanto quanto a proliferação do coronavírus, posto que sua consolidação numa área de recarga de aquíferos, como é o caso de Ponte Alta, ameaça as condições de salubridade e vida de toda a coletividade do Distrito Federal. Portanto, ao ocupar e edificar ilegalmente na área, os integrantes da associação postaram-se conscientemente em situação de risco, que não pode ser transferida para a conta da parte ré (que não é responsável pelas condutas dos particulares), sendo certo que sua conduta por certo não pode ser premiada com a concessão de possibilidade de consolidação da ilegalidade manifesta.

Em face do exposto, julgo improcedentes os pedidos autorais. Condeno a parte autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios, em 10% sobre o valor da causa.

BsB, 25 de agosto de 2020.

CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: **CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS**

25/08/2020 16:30:25

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento:



20082516302505600000

IMPRIMIR

GERAR PDF