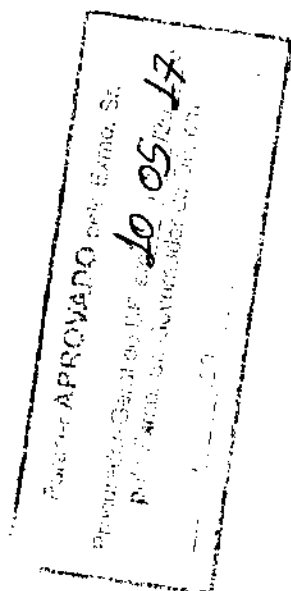




PARECER nº 311 /2017 – PRCON/PGDF
Processo nº: 429.000.164/2016
Interessado: SDB COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA.
Assunto: Aprovação de Projeto



EMENTA: PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL E PLANO DIRETOR LOCAL DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE CEILÂNDIA. PERIMETRAL NORTE. PUR 016/02. POSSIBILIDADE DA ATIVIDADE ABASTECIMENTO NA UNIDADE IMOBILIÁRIA. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. SUPERVENIÊNCIA DO ART. 52 DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL SOBRE DISPOSIÇÕES DO PDL DE CEILÂNDIA E NORMAS COMPLEMENTARES.

I – RELATÓRIO

Folha nº 113
Processo: 429.000.164/2016
Rubrica: Telma Mat. 43182-6

Trata-se de processo administrativo com o objetivo de aprovar projeto arquitetônico para construção na QNP 27 Área Especial 01 – Ceilândia – DF. Em sua regular tramitação, a Coordenação de Arquitetura da Central de Aprovação de Projetos – COARQ/CAP manifestou-se no sentido do indeferimento, nos seguintes termos, fl. 36:

“O projeto apresentado para análise trata de uma edificação de uso comercial e prestação de serviço com características claras de um supermercado, o que não é permitido para este lote. No memorial descritivo anexado ao processo consta que o projeto trata de um galpão comercial com uso comercial, o que difere do uso proposto para esta categoria de lote, e o proprietário é a SDB Comércio de Alimentos Ltda. o que reforça ainda mais o uso comercial pretendido.”



Por solicitação da Diretoria da Área I da aludida Coordenação, fl. 36, verso, os autos do processo foram encaminhados ao Comitê Intersetorial da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do DF¹, com assunto especificado nos seguintes termos²:

“Autorização para construção de SUPERMERCADO na QNP 27, Área Especial 01, normatizada pela PUR 16/02, Lote L3, que, conforme definição, será destinado ao uso coletivo, permitidas atividades de lazer, cultura, educação, culto, administração, transporte e circulação e abastecimento. Em observância ao artigo 116 do PDL será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso para SUPERMERCADO em relação às atividades permitidas nas normas vigentes até a publicação do respectivo PDL, não sendo encontradas para o lote normativas urbanísticas anteriores, restando a dúvida sobre a aplicabilidade da Lei Complementar n° 902/2015, que institui o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal.” (g.n.)

O aludido Comitê respondeu nos seguintes termos:

“Com relação aos usos permitidos pela PUR 16/02, restou explicitada que a inteligência do uso abastecimento não contempla supermercado tampouco posto de gasolina. O uso “abastecimento”, neste caso, contempla unicamente armazenamento. No caso em questão aplica-se a PUR, uma vez que esta é posterior à Lei Complementar n° 314/2000 (PDL de Ceilândia), afastando, portanto, a incidência do art. 116 do referido PDL, bem como a Lei Complementar n. 902/2015.”

Folia n° 114
Processo 429.000.164/2016
Rubrica *[assinatura]* Mat. 43182-6

¹ Criado pela Portaria n° 53/2016

² Fls. 37/41.



Após a referida análise, a Coordenação de Arquitetura da Central de Aprovação de Projetos – COARQ indeferiu o projeto apresentado, indicando a impossibilidade do uso comercial, atividade supermercado, no lote proposto, fl. 42.

A pessoa jurídica interessada protocolou requerimento de fls. 47/61, com documentos anexados às fls. 62/74, elaborando conceito de “abastecimento”, com fundamento na adaptação do termo à realidade, requerendo a reconsideração da decisão administrativa. Dentre os documentos apresentados encontra-se a PUR 016/02, fl. 68/72, bem como Ofício Nº 1.232/2016-GAB-RA-IX, da Administração Regional de Ceilândia, contendo eventuais benefícios da construção naquela cidade, fl. 73/74.

Às fls. 76/93, o interessado requer a conversão da peça anterior em recurso administrativo, mantendo-se os termos. Em seguida, fls. 94/96, solicita aditamento à peça recursal para trazer à baila seu entendimento no sentido do tratamento dado pelo art. 52 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT para o conceito de “abastecimento”.

Em mais uma petição, fls. 102/108, o interessado apresentou novo recurso administrativo, reafirmando o conceito de “abastecimento” previsto no PDOT.

Na fase de análise do recurso administrativo, o senhor Secretário Adjunto de Gestão do Território e Habitação, fls. 110/111, consulta esta douta Procuradoria-Geral sobre a possibilidade do uso “supermercado” para o lote em exame, tendo em consideração a PUR 16/02, o PDL de Ceilândia e o PDOT.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Folia nº 115
Processo: 429.000.164/2016
Rubrica: elma Mat 43182-6



O objeto da consulta jurídica formulada limita-se à definição do uso aplicável ao lote localizado na QNP 27, Área Especial 01, Ceilândia/DF, RA – IX.

Adianto que não tratarei aqui dos requisitos do recurso administrativo apresentado pelo interessado, pois, além de não comporem o objeto da consulta, deverão ser analisados pela Autoridade ou Órgão julgador no momento oportuno, após a solução jurídica ora requerida, definidora, creio, do uso permitido no lote em comento.

De início, necessário explicitar que o Distrito Federal possui competência para a promoção do ordenamento territorial urbano adequado, mediante planejamento e controle do uso do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos dos artigos 30, VII, e 32, § 1º, da Constituição Federal.

No Direito Urbanístico, penso ser fundamental o Princípio da Reserva do Plano, aceito de forma consistente na doutrina como a *“exigência de que as medidas que possam vir a afetar a transformação do território constem dos planos urbanísticos como condição para que possam ser executados”*³.

O Plano Diretor é o instrumento jurídico-urbanístico de concretização e vinculação da propriedade urbana às diretrizes e objetivos da política urbana, servindo como *“instrumento básico de expansão e desenvolvimento urbanos, de longo prazo e natureza permanente”*⁴, conforme dicção do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominado Estatuto da Cidade.

³ PINTO, Victor Carvalho. Direito Urbanístico - Plano Diretor e Direito de Propriedade. São Paulo. RT, 2005, p. 217.

⁴ Art. 163, da LODF.



Já os Planos Diretores Locais estavam previstos na Lei Orgânica do Distrito Federal até a promulgação da Emenda à Lei Orgânica n. 49/2007⁵⁶ e serviam como complementação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, **trazendo regulamentação mais detalhada no tocante à definição dos usos permitidos e dos índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, entre outros, para cada núcleo urbano.**

Atualmente, os instrumentos previstos para a política urbana distrital são o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Desenvolvimento Local.

In casu, os parâmetros urbanísticos foram fixados para o lote em comento por meio da **Planilha de Parâmetros Urbanísticos – PUR – 016/02**, aprovada pelo Decreto nº 23.187, de 22 de agosto de 2002. Necessário destacar que o Plano Diretor Local em comento expressamente previu como **nova área de uso urbano**⁷ a **Área**

⁵ “Art. 319. Os planos diretores locais abrangerão cada núcleo urbano e regulamentarão o direito ao uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o desenvolvimento urbano, mediante adensamento de áreas já urbanizadas ou ocupação por urbanização de novas áreas.

Parágrafo único. Os planos diretores locais serão elaborados para período de oito anos, passíveis de revisão a cada quatro anos.”

⁶ “Art. 59. Os Planos Diretores Locais vigentes serão mantidos e incorporados, no que for pertinente, ao plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal, à lei de uso e ocupação do solo e aos planos de desenvolvimento local. (Artigo acrescido pela Emenda à Lei Orgânica nº 49, de 2007.)

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e usos que fazem parte dos planos diretores locais vigentes só poderão ser alterados mediante nova consulta pública à sociedade e aprovação por meio de lei complementar.”

⁷ Art. 12, III, da LC nº 314/2000:

“Art. 12. Ficam estabelecidas as seguintes áreas de uso urbano, na zona urbana da RA IX, indicadas no mapa 3 do anexo I, **que serão objeto de projetos urbanísticos especiais**:

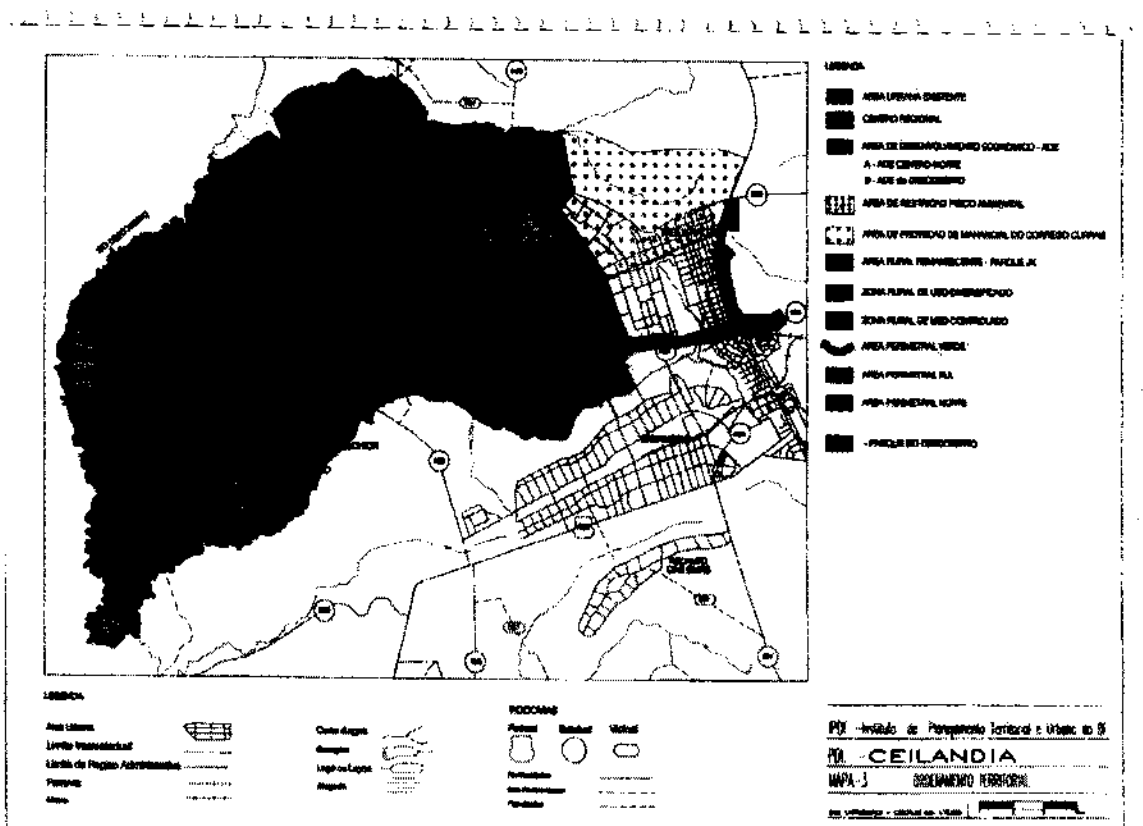
...
III - Área Perimetral Norte....”



Perimetral Norte⁸, possibilitando a expansão⁹ do meio urbano, de forma delimitada na própria lei de regência.

Desse modo, a PUR tão-somente serviu como instrumento de definição dos parâmetros urbanísticos do parcelamento quando de sua implantação, em momento posterior ao PDL da Região Administrativa de Ceilândia. Cumpre ressaltar a possibilidade de aprovação de projetos urbanísticos por Decreto, admitida sempre nos Planos Diretores do DF e no Direito Urbanístico Brasileiro¹⁰, desde que os parâmetros trazidos sejam compatíveis e complementares.

⁸ O Mapa abaixo compõe o PDL / Ceilândia, Anexo I, destacando-se a Área Perimetral Norte.



⁹ Em atendimento à política urbana e às diretrizes da urbanização, do uso e da ocupação do solo, previstos no artigo 37, III, do PDOT.

¹⁰ Parecer nº 065/2010 – PROMAI/PGDF, da lavra do il. Procurador CASSIMIRO MARQUES DE OLIVEIRA, aprovado por mim, enquanto Procurador – Chefe substituto da PROMAI.



Nesse passo, o Plano Diretor Local de Ceilândia, Lei Complementar 314/2000, expressamente conferiu à Área Perimetral Norte, local do lote em exame, a destinação direcionada à *“implantação de atividades de uso coletivo, parque de exposições, vaquejadas e campos de futebol”*¹¹. Em sequência, a PUR 016/02 estabeleceu para o lote sito na QNP 27 - AE 01, categoria de lote por uso tipo **L3**¹², coeficiente de aproveitamento 0,6 e taxa de permeabilidade de 40%.

Nesse passo, a Perimetral Norte, consoante justificativa constante no Memorial Descritivo nº 16/02 expressa que com a *“aprovação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, em 28 de janeiro de 1997, ficou estabelecido que a área em questão seria destinada à expansão urbana de Ceilândia, definida como zona urbana de dinamização. Com a aprovação do Plano Diretor Local da Região Administrativa de Ceilândia - PDL, foi definida a poligonal e a destinação da área, que recebeu a denominação de Área Perimetral Norte”*, cujo objetivo da multicitada PUR 016/02 foi a definição do parcelamento para suprir, em parte, o déficit existente na Região Administrativa de Ceilândia de áreas para equipamento de grande porte e de lotes residenciais para população de baixa renda.

Por tal regramento, a categoria de lote por uso do tipo “L3” veda apenas o uso residencial, chegando a permitir mais de um uso não - residencial¹³, pelo que, em

Folha nº 119
Processo: 42900016412016
Rubrica: elton Mat 43182-6

¹¹ Art. 60, PDL / CEILÂNDIA.

¹² O artigo 41, IV, do PDL / CEILÂNDIA estabelece que a categoria de lote por uso do tipo L3 é pertinente aos **“Lotes com Restrição a Residência”**, tendo o artigo 48 expressamente destacado que em tais lotes **“é vedado o uso residencial, com exceção de uma residência para zelador”**.

¹³ Art. 49, PDL – CEILÂNDIA:

“Art. 49. Nos lotes de categoria L1, L2 e L3, é permitida mais de uma atividade não-residencial, desde que respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos nesta Lei Complementar e o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.”



tese, poder-se-ia aplicar ao lote quaisquer dos usos não residenciais previstos no artigo 35¹⁴ do PDL multicitado.

Entretanto, ao tratar dos parâmetros urbanísticos específicos, a PUR 016/02 fez uma ressalva no seu item “2.1 – Uso do Solo”, especificando que os lotes do tipo L3, na área de expansão urbana em comento, seriam “*destinados ao uso coletivo, que de acordo com o Plano Diretor Local de Ceilândia, permite as atividades de lazer, cultura, educação, culto, administração, transporte e circulação e abastecimento.*”

A ressalva em comento limita o uso não- residencial permitido para o lote apenas para os casos de uso coletivo, com reprodução expressa dos termos do § 2º, do artigo 35, do aludido PDL. Desse modo, ainda não adentrando no tipo de atividade pretendida para o lote e ao conceito de “abastecimento” como posto no recurso administrativo, o conjunto normativo que definiu os termos da PUR 016/02¹⁵ dá conta da necessidade de aplicação do uso coletivo¹⁶ *in casu*.

É certo que a norma examinada detalhou as categorias de usos¹⁷ permitidas para o chamado “uso coletivo” com um enfoque misto, detalhando atividades de índole

¹⁴ “Art. 35. O uso não-residencial do solo urbano subdivide-se em:

I - comercial;

II - coletivo;

III - industrial.

§ 1º O uso comercial realiza-se por meio das atividades de comércio atacadista, comércio varejista e prestação de serviços.

§ 2º O uso coletivo realiza-se por meio das atividades de lazer, social, cultural, de culto, de educação, de administração, de transporte e circulação, e de abastecimento.

§ 3º O uso industrial realiza-se por meio das atividades de produção, mediante a transformação de matérias-primas ou montagem de componentes.”

¹⁵ Importante rememorar: artigos 15, 35 e 60 do PDL / CEILANDIA.

¹⁶ Em uma análise superficial do conceito de “uso coletivo” e em razão do tratamento normativo nos Planos Diretores Locais do DF, depreende-se sua aproximação ao que a doutrina define como uso institucional.

¹⁷ Vale sempre as lições do professor JOSÉ AFONSO DA SILVA, em seu Direito Urbanístico Brasileiro, ed. Malheiros, 4ª edição, fl. 247/249 ensina que, no que interessa ao presente Parecer:

“As categorias de uso são especificações dos usos permitidos em combinação com as regras de ocupação do solo. ... As legislações urbanísticas individualizam, em geral, as seguintes categorias de uso:



institucional (social, cultural, de culto, de educação...), de índole especial ou de serviços (lazer, transporte...) e de índole comercial (abastecimento). Portanto, com todo respeito à área técnica da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do DF, não vejo como delimitar ou aplicar tão-somente o uso coletivo “institucional” no presente caso, principalmente quando se observa que a norma urbanística específica trouxe

I – Categorias de uso residencial

II – Categorias de uso comercial, compreendendo: (1) uso comercial varejista de âmbito local, com estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, que admite as subcategorias de comércio local de alimentação e comércio local de diversões; (2) uso comercial varejista diversificado, com estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial, que também pode admitir várias subcategorias, tais como comércio de consumo excepcional, comércio de consumo no local, associado ou não a diversões, comércio especializado, depósito de materiais etc.; (3) uso comercial atacadista, estabelecimentos comerciais não – varejistas de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagens de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns de frio, frigoríficos e silos, sendo possíveis subcategorias, tais como: comércio atacadista de alimentação, de materiais de grande porte, de produtos agropecuários e extrativos etc.

III – Categorias de usos de serviços, compreendendo: (1) serviços de âmbito local, com estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, sendo admissíveis subcategorias, como: serviços profissionais, serviços pessoais e de saúde, serviços de educação, serviços sócio-culturais, serviços de hospedagem, serviços de diversões etc.; (2) serviços diversificados, com estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, acessos, de localização, de tráfego e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, sendo possíveis subcategorias, tais como: serviços de escritório de negócios, serviços pessoais e de saúde, serviços de laboratórios e oficinas, postos de abastecimento e lavagem de veículos, oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos etc.; (3) serviços especiais, garagem de estacionamento de caminhões, de frota de taxi, de ônibus, de tratores ou terminais de carga e descarga de mercadorias.

IV – Categorias de uso industrial....

V – Categorias de uso institucional, compreendendo: (1) instituições de âmbito local – espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a educação, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou espacial, com uso residencial; (2) instituições diversificadas – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados a educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, não ligados diretamente ao uso residencial; (3) instituições de grandes concentração – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados a educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública que implicam grande concentração de pessoas ou de veículos, níveis altos de ruídos ou padrões viários especiais, como são exemplo expressivos os estádios, clubes e praças de esporte em geral; (4) instituições especiais – espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a preservação ou a controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública e áreas de valor paisagístico especial.

VI – Categorias de usos especiais, compreendendo usos muito diversificados, tais como: chácaras de recreio, clubes de campo, núcleo residencial de recreio etc.”



expressamente a atividade “abastecimento” como eleita dentre aquelas permitidas no imóvel em tela.

Vale dizer que a representante da Central de Aprovação de Projetos, ao indeferir o projeto do interessado, utilizou a decisão do Comitê Intersetorial da SEGETH para limitar o uso “abastecimento” a “*unicamente armazenamento*”, por certo pautada na descrição trazida pelo citado PDL de Ceilândia dos usos chamados “comerciais”¹⁸, em que há também um misto de comércio varejista e atacadista e prestação de serviços não discriminados.

Entretanto, na ausência de uma firme pertinência entre o conceito geral contido na norma e os usos e atividades especificados, não vejo como limitar o alcance dos termos tidos individualmente sem frustrar ou reduzir direito do proprietário do lote. Ademais, não se pode, a partir da conceituação de zoneamento já retratada¹⁹ dizer com precisão e exclusividade que o uso coletivo resta limitado no chamado institucional, haja vista a mescla com outras classificações, como a comercial e a de prestação de serviços.

Há muito ensinou o mestre JOSÉ AFONSO DA SILVA²⁰ que “*a execução das normas de zoneamento há que se realizar conscienciosa e inteligentemente, com energia e justiça.*” Ora, como tornar uma atividade inserida em uso desconforme tão-somente em razão da falta de identidade entre o conceito geral da norma e os usos e categorias especificados?

Folha nº 122
Processo: 4290001040016
Rubrica: elmc Mat 43183-6

¹⁸ Art. 35, § 1º, PDL – CEILÂNDIA.

¹⁹ Citada no item 17 do rodapé.

²⁰ Direito Urbanístico Brasileiro, ed. Malheiros, 4ª edição, fl. 250.



O conceito de abastecimento contido no Dicionário Aurélio²¹ é **prover do que é preciso, de modo que nada falte**. Já armazenamento²² é recolher, depositar, conservar, reter, ou seja, não há, a princípio, **correlação conceitual**.

Desse modo, à mingua de uma expressa solução na norma de regência, penso ser necessária uma interpretação sistemática de modo a buscar no Ordenamento Jurídico o conceito adequado e a solução de conflitos. A ordem jurídica é um sistema e, como tal, deve ser dotada de unidade e harmonia²³.

Ora, sempre afirmo em meus pareceres²⁴ que a pressuposição hermenêutica é a da unidade do sistema jurídico do ordenamento²⁵. É princípio geral do Direito o tratamento igual a casos semelhantes, “*segue daí que a semelhança deve ser demonstrada sob o ponto de vista dos efeitos jurídicos, supondo-se que as coincidências sejam maiores e juridicamente mais significativas que as diferenças. Demonstrada a semelhança entre dois casos, o intérprete percebe, simultaneamente, que um não está regulado e aplica a ele a norma do outro.*”²⁶

²¹ <https://dicionariodoaurelio.com/abastecimento>

²² <https://dicionariodoaurelio.com/armazenamento>

²³ Claus-Wilhelm Canaris, Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do Direito. 1996, p. 12 e ss.

²⁴ Cito o Parecer nº 398/2016 – PRCON/PGDF, de minha autoria:

“DIREITO URBANÍSTICO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. Supressão de lacuna. Não Exigência de lei Complementar. Possibilidade de Correção ou Ajuste por Decreto.

01. Erro constante do anexo IX - Listagem de Endereços do Guará I - Segundo Parâmetros Urbanísticos constante do Plano Diretor local do Guará - lei Complementar n. 733/2006, em que apenas consta o endereço QE 05, ÁREA ESPECIAL LOTE D, que foi registrado em cartório em 1969, não se observando a alteração feita pela PR 92/1, registrada em 03/02/1977.

02. A exigência de lei complementar está delimitada para os casos de estabelecimento de parâmetros ainda não fixados ou para alteração dos índices urbanísticos, bem como alteração de uso e desafetação de área.

03. Previsão de Ato Normativo do Poder Executivo nos Planos Diretores locais do Gama e de Samambaia para correções em casos similares ao examinado.

04. Interpretação sistemática e harmonia das normas do Distrito Federal como fundamento para possibilitar as correções e ajustes por meio de Decreto.”

²⁵ Tercio Sampaio Ferraz Junior, Introdução ao Estudo do Direito, Técnica, Decisão e Dominação. Ed. Atlas, 6ª edição. 2011, fl. 256.

²⁶ Tercio Sampaio Ferraz Junior, obra citada, fl. 278.



Muito bem ensinou EROS ROBERTO GRAU que:

“Não se interpreta o direito em tiras, aos pedaços. A interpretação de qualquer texto de direito impõe ao intérprete, sempre, em qualquer circunstância, o caminhar pelo percurso que se projeta a partir dele – do texto – até a Constituição. Um texto de direito isolado, destacado, desprendido do sistema jurídico, não expressa significado algum.”²⁷

Ademais, tal entendimento visa a promoção da Efetividade do plano em sua essencial atuação no meio urbano, significando, pois a própria realização do Direito, a atuação prática da norma, **fazendo prevalecer no mundo dos fatos os valores e interesses por ela tutelados**. Simboliza a efetividade, portanto, a aproximação tão íntima quanto possível, entre o dever ser normativo e o ser da realidade social²⁸.

Com base na análise do sistema normativo urbanístico distrital, vê-se que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, norma de concretização e vinculação da propriedade às diretrizes e objetivos da política urbana, **em momento posterior**²⁹, dá expressamente conceito de **abastecimento** quando descreve os Equipamentos Regionais³⁰, quando diz ser: **centrais de abastecimento, shopping centers, hipermercados e feiras**³¹.

Folha nº 124
Processo: 429.000.164/2016
Rubrica: Uma Mat. 431825

²⁷ Eros Roberto Grau, Ensaio e Discurso sobre a interpretação / aplicação do Direito. 2002, pág. 34.

²⁸ Luiz Roberto Barroso. O Novo Direito Constitucional Brasileiro. Editora Fórum. Pg. 169. 2014.

²⁹ O Anexo V citado foi inserido na atualização do PDOT inserida pela Lei Complementar n. 854/2012.

³⁰ Art. 52. Consideram-se equipamentos regionais os estabelecimentos em que são prestados os serviços das áreas temáticas de educação, segurança pública, saúde, transporte, abastecimento e cultura.

³¹ Art. 52, § 2º, V, PDOT.



Vemos uma norma posterior e de grau mais abrangente DANDO O CONCEITO da destinação / uso do lote em tela, sem estabelecer qualquer ressalva sobre a possibilidade de extensão ou complementação do uso.

Essa é a escolha dada pelo atual regime urbanístico do solo distrital.

Conforme já dito anteriormente, o Memorial Descritivo 016/02 explicita que a região onde se encontra o lote era alvo de invasões organizadas, o que exigiu a sua regularização com a expansão urbana de Ceilândia. O parcelamento em comento serviu para suprir “*em parte o déficit existente em Ceilândia, de áreas para equipamentos de grande porte e de lotes residenciais para população de baixa renda.*”

Desse modo, o parcelamento da Área Perimetral Norte teve como uma de suas diretrizes a implantação de áreas para grandes equipamentos, pelo que é perfeitamente aceitável a destinação de abastecimento no lote ora examinado, dada as suas dimensões³² e as necessidades da Região Administrativa em que ele se localiza.

Por todo exposto, é perfeitamente viável a atividade de hipermercado³³ – ABASTECIMENTO, na unidade imobiliária objeto destes autos em face de que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, art. 52, assim define, *in verbis*:

Art. 52. Consideram-se equipamentos regionais os estabelecimentos em que são prestados os serviços das áreas temáticas de educação, segurança pública, saúde, transporte, abastecimento e cultura.

§ 1º Os equipamentos tratados neste capítulo foram definidos em função de sua abrangência regional, caracterizados pelo

³² Os lotes especiais, como o ora examinado, possuem todos área maior que 2.000,00 m².

³³ Nos termos do artigo 2º, XXIX, do Decreto nº 19.915/1998, hipermercado é “*local destinado à venda de produtos alimentícios e produtos variados expostos em balcões, estantes ou prateleiras, com área de venda igual ou superior a cinco mil metros quadrados.*”



porte e especialidade e por suas implicações na definição da estrutura do território.

§ 2º Reconhecem-se como equipamentos regionais, no mínimo, os seguintes estabelecimentos, conforme área temática:

I – educação: faculdades, universidades, escolas públicas e privadas, bibliotecas, conforme o porte;

II – segurança pública: unidades da Polícia Militar do Distrito Federal e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

III – saúde: hospitais regionais, hospitais especializados em saúde mental e unidades de vigilância sanitária; (*Inciso com a relação da Lei Complementar nº 854, de 2012.*)³⁴

IV – transporte: terminais de integração, estações de transferências e aeroportos;

V – **abastecimento**: centrais de abastecimento, *shopping centers*, **hipermercados** e feiras;

VI – hospedagem: *campings* urbanos;

VII – cultura: teatros, centros culturais, casas de cultura, bibliotecas, museus e cinemas.

Ademais, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal estabelece no art. 330³⁵ que são revogados os dispositivos constantes de Planos Diretores Locais que o contrariem, reforçando o entendimento aqui retratado.

Em um reforço interpretativo,

III – CONCLUSÃO

Folha nº 126
Processo nº 429.000/16-4/2016
Rubrica 11/ma/2016-43182-6

Considerando a fundamentação *supra*, **opino** pela possibilidade da implantação da atividade de **hipermercado**, em face da superveniência do art. 52 do

³⁴ **Texto original:** *III – saúde: hospitais regionais e unidades de vigilância sanitária;*

³⁵ **Art. 330.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, e os dispositivos constantes de Planos Diretores Locais que contrariem o disposto nesta Lei Complementar, e o art. 59, VIII, XI e XII, da Lei nº 3.035, de 18 de julho de 2002.




Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal que considera equipamentos regionais os estabelecimentos em que são prestados os serviços das áreas temáticas de educação, segurança pública, saúde, transporte, abastecimento e cultura, e que o inciso V do citado artigo na área temática abastecimento abrange a atividade pretendida pelo interessado, combinado com as disposições contidas na PUR 16/02 que rege a unidade imobiliária localizada na QNP 27, Área Especial 01, Ceilândia – RA IX, que permite a atividade ABASTECIMENTO.

A possibilidade de implantação da atividade pretendida deve obedecer aos parâmetros urbanísticos e edifícios atuais de regência da unidade imobiliária de que tratam estes autos.

Sugere-se, ainda, que a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal promova as devidas adequações na PUR 016/02 em virtude do disposto no art. 52 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, para imprimir segurança jurídica nas aprovações de projetos arquitetônicos que são regidos pela referida norma.

É o parecer, *sub censura*.

Brasília, 07 de abril de 2017.


Helder de Araújo Barros
Procurador do Distrito Federal

Folha nº 127
Processo nº 1291001641016
Rubrica me Mat. 43182-6



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
PROCURADORIA-GERAL DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete da Procuradora-Geral
Procuradoria Especial da Atividade Consultiva



PROCESSO Nº: 429.000.164/2016
INTERESSADO: SDB Comercio de Alimentos Ltda.
ASSUNTO: Aprovação projeto

MATÉRIA: Urbanística/Ambiental

Folha nº 146
Processo: 429000164/2016
Rubrica: Mm Mat 491823

APROVO O PARECER Nº 0311/2017 – PRCON/PGDF, exarado pelo ilustre Procurador do Distrito Federal Helder de Araújo Barros.

Em atenção à questão posta na consulta, reforço que a norma de uso do lote permite a instalação de um hipermercado, mas não de um supermercado, conforme se pretende, devido à diferenciação promovida pelo Decreto nº 19.915/98¹.

Do contrário, estar-se-ia dando ao lote uso comercial, não tolerado pela norma de regência.

Em 09/05/2017.


MARIA JÚLIA FERREIRA CÉSAR
Procuradora-Chefe
Procuradoria Especial da Atividade Consultiva

De acordo.

Restituam-se os autos à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, para ciência e providências pertinentes.

Em 10/05/2017.


KARLA APARECIDA DE SOUZA MOTTA
Procuradora-Geral Adjunta para Assuntos do Consultivo

¹Art. 2º Para efeito deste Decreto ficam estabelecidos os seguintes conceitos:

XXIX - hipermercado - local destinado à venda de produtos alimentícios e produtos variados expostos em balcões, estantes ou prateleiras, com área de venda igual ou superior a cinco mil metros quadrados;
LIII - supermercado - local destinado à venda de produtos alimentícios e produtos variados expostos em balcões, estantes ou prateleiras com área de venda superior a trezentos metros quadrados e inferior a cinco mil metros quadrados;

AAN