



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA JÚLIA LUCY - GAB. 23



PARECER Nº _____, DE 2021

Da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, CIÊNCIA, TECNOLOGIA, MEIO AMBIENTE E TURISMO sobre o Projeto de Lei nº 1.614 de 2020, que "Dispõe sobre a regularização de ocupações históricas de associações ou entidades sem fins lucrativos em unidades imobiliárias da Terracap ou do Distrito Federal, trata de terrenos adquiridos por entidades religiosas ou de assistência social, e dá outras providências."

AUTOR: Poder Executivo

RELATORA: Deputada Júlia Lucy

I – RELATÓRIO

Submete-se a esta Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo, através da mensagem nº 453/2020 — GAG, o Projeto de Lei nº 1.614 de 2021, que dispõe sobre a regularização de ocupações históricas de associações ou entidades sem fins lucrativos em unidades imobiliárias da Terracap ou do Distrito Federal, trata de terrenos adquiridos por entidades religiosas ou de assistência social, e dá outras providências.

O art. 1º do presente texto normativo institui a política pública de regularização fundiária das unidades imobiliárias de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP ou do Distrito Federal ocupadas por associação ou entidade sem fins lucrativos, inclusive aquelas representativas de servidores ou empregados públicos ou membros de categorias profissionais, que contenham em seus objetivos e estatuto social, e desenvolvam, comprovadamente, atividades desportivas, culturais, recreativas, de lazer e convivência social.

O art. 2º trata da possibilidade de instituições regularizem a ocupação de imóveis por meio de contrato de concessão direta de direito real de uso, estabelecendo como fim do marco temporal para a ocupação o dia 31 de dezembro de 2006. O art. 3º estabelece os critérios para o pagamento mensal do preço público da CDRU-S, a partir da assinatura da escritura pública.

O art. 4º trata da concessão de direito real de uso, estabelecendo a gratuidade nos casos em que a associação ou entidade comprovar prestar serviços de atendimento público. O art. 5º dispõe sobre o dever de apresentar os documentos para a concessão mediante retribuição em moeda social, bem como sobre o plano de trabalho que deve ser apresentado em onze parágrafos.

O art. 6º trata da concessão de direito real de uso sem opção de compra, bem como o que deve conter na escritura pública que será celebrada. O art. 7º estabelece o prazo de duração da CDRU-S. O art. 8º dispõe sobre a permissão de uso não qualificada de área pública a critério do Poder Executivo e estabelece as regras para sua concessão em dez parágrafos.

O art. 9º trata da possibilidade de alternativamente às escrituras de concessão de direito de uso, seja possível firmar contratos de concessão de uso com as associações e as entidades sem fins

lucrativos. O art. 10 estabelece a possibilidade de que os imóveis adquiridos em licitações da Terracap possam converter a aquisição em concessão de direito real de uso sem opção de compra, bem como as regras para essa conversão em doze parágrafos.

O art. 11 estabelece a mesma possibilidade de conversão prevista no artigo anterior para as entidades religiosas ou de assistência social, que tenham adquirido os imóveis até a publicação deste projeto de Lei, ou mediante aquisição direta estabelecida na Lei Complementar 806/2009, bem como o preço público que será aplicado, os critérios para retribuição em moeda social, em três parágrafos. O art. 12 trata do Poder Executivo apresentar proposta à Terracap, para permitir a repactuação dos contratos, mediante extensão do prazo total para 360 (trezentos e sessenta dias).

O art. 13 trata da concessão de direito real de uso com retribuição em moeda social para as entidades religiosas e de assistência social, estabelecendo os critérios apresentados nos §§ 1º ao 11, do art. 5º desta Lei.

O art. 14 trata da obrigatoriedade de a Terracap assegurar a destinação de 5% do número total de imóveis ofertados para concorrência exclusivamente de entidades religiosas, estabelecendo critérios em suas dois parágrafos. O art. 15 autoriza o Distrito Federal a transferir por doação para a Terracap, os terrenos atualmente ocupados pelas associações ou entidades estabelecidos nesta lei.

O art. 16 trata da promoção no prazo máximo de 3 (três) meses contados da vigência desta lei, de campanha de negociação de dívidas pretéritas de taxas de ocupação ou aquisição imobiliárias pela Terracap, estabelecendo critérios em seus três parágrafos. O art. 17 dispõe sobre a promoção no prazo máximo de 3 (três) meses contados da vigência desta lei, de campanha de negociação de dívidas pretéritas de taxas de ocupação ou aquisição imobiliárias pelo Distrito Federal.

O art. 18 estabelece a possibilidade de o Banco de Brasília S/A - BRB admitir o direito real de uso previsto nesta lei como garantia em financiamento bancário. O PL revoga as Leis nºs 4.968, de 2012, e 6.248, de 2018.

O art. 20 trata da entrada em vigor da referida Lei na data de sua publicação.

Devidamente autuado, determinou-se a tramitação deste projeto em regime de urgência, na forma do art. 73, da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF, de modo a obter pareceres da CAS, CAF, CDESCTMAT, CEOF, e da CCJ.

Durante o prazo regimental foram apresentadas 6 emendas na CAS, 3 emendas na CAF e 12 emendas na CDESCTMAT.

É o Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Conforme determina o Regimento Interno da Câmara Legislativa do DF, art. 69-B, "g" e "j", compete à Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo analisar e, quando necessário, emitir parecer sobre o mérito das proposições que tratem sobre produção, consumo e comércio, cerrado, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição.

A proposta em análise consiste em solucionar problemas relativos à regularização de imóveis da TERRACAP, a necessidade de trazer estas associações e entidades a colaborarem com o Poder Público, na execução de serviços, programas e projetos de interesse social, bem como solucionar dificuldades das associações e das entidades sem fins lucrativos, incluindo a entidades religiosas e as de assistência social, a adquirirem imóveis em licitações públicas.

DOS OBJETIVOS E DOS PROBLEMAS QUE O PROJETO DE LEI VISA SOLUCIONAR

O Projeto de Lei ora proposto busca solucionar três problemas verificados na legislação atual. O primeiro deles é a questão da regularização de imóveis da Terracap ou do Distrito Federal ocupados há muitos anos por associações e entidades sem fins lucrativos, incluindo os clubes desportivos.

Historicamente tais ocupações contaram com alguma forma de validação pelo Poder Público, mediante emissão de termos de permissão ou contratos de concessão - cujos prazos já se exauriram. Nos imóveis foram feitas construções e benfeitorias, e muitos funcionam como importantes centros de convivência e socialização, em suas diversas formas, para a população do Distrito Federal - por isso a importância de sua manutenção.

Todavia, há necessidade de que a ocupação apresente uma contrapartida retributiva, já que se tratam de imóveis públicos, integrantes do patrimônio da Terracap ou do Distrito federal.

O segundo problema a enfrentar é como trazer efetivamente, de modo objetivo e estruturado, tais associações e entidades para uma colaboração com o Estado no tocante à execução de serviços, programas e projetos de interesse social.

O terceiro tema tratado no Projeto de Lei é a dificuldade enfrentada por associações e entidades sem fins lucrativos, bem como por entidades religiosas e de assistência social, que adquiriram imóveis em licitações públicas da Terracap, e pelas suas peculiaridades não têm conseguido se manter adimplentes com as parcelas mensais da escritura de compra e venda com alienação fiduciária.

Para a solução do primeiro problema, qual seja a regularização das ocupações, o Projeto de Lei em análise, em seus artigos 2º, 3º e 6º institui o contrato de CONCESSÃO DIRETA DE DIREITO REAL DE USO SEM OPÇÃO DE COMPRA (CDRU-S), com dispensa de licitação, e traz como contraprestação o pagamento mensal de preço público, a partir da assinatura da escritura pública. O cálculo do preço público incidirá sobre o valor de avaliação da unidade imobiliária feita pela Terracap, e será feito de acordo com os parâmetros objetivos previstos no §1º do art. 3º da ora proposição.

Ainda, de acordo com o art. 12 do anteprojeto, o Distrito Federal fica autorizado a doar para a Terracap as áreas ocupadas por associações ou entidades sem fins lucrativos de que trata a proposição, para fins de regularização. Com isso, haverá um aumento no acervo desta Companhia, que passará a ser proprietária e concedente destas áreas.

Ademais, no que tange às benfeitorias incorporadas ou acessões, uma vez encerrada a concessão de que trata o art. 6º do anteprojeto, ou a permissão de que trata o art. 8º, inexistirá direito à indenização em face da Terracap ou de outro órgão ou entidade pública. Tal medida tem como finalidade afastar ao máximo os ônus financeiros do Estado ou da Terracap.

Quanto à solução do segundo problema acima tratado, qual seja o desafio de estabelecer uma colaboração entre Estado e potenciais concessionárias na execução de serviços, programas e projetos de interesse social, o anteprojeto traz em seu art. 4º a contraprestação pela concessão em "moeda social". Neste caso, a CDRU-S será gratuita se a associação ou entidade comprovar que, de forma gratuita, continuada, permanente e planejada, presta ou prestará serviços, executa ou executará programas ou projetos de interesse social, condicionada, ademais, à apresentação de plano anual de trabalho com a programação de atividades desportivas, educacionais, culturais, de saúde pública, recreativas, de lazer ou de convivência social a serem promovidas aos grupos indicados nos incisos do art. 4º.

Atinente à solução do terceiro problema, qual seja a dificuldade que têm algumas entidades dessa peculiar natureza em manter-se adimplentes com as parcelas mensais da escritura de compra e venda com alienação fiduciária de imóveis, o anteprojeto prevê em seu art. 10 a possibilidade de conversão da escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária em escritura pública de concessão de direito real de uso sem opção de compra (CDRU-S), bem como institui, em seu art. 13, uma campanha de renegociação de dívidas pretéritas de taxas de ocupação ou de aquisição imobiliária por licitação pública, devidas à Terracap por essas entidades. Desta forma, afasta-se o inadimplemento e o bem se reintegra ao patrimônio desta Companhia, que volta a ser proprietária e concedente.

DO MÉRITO DA PROPOSTA, DO INTERESSE PÚBLICO E SOCIAL

O Estado enquanto ente político personalizado tem como finalidade o bem comum e o atendimento às necessidades da coletividade. Devendo concretizar os Direitos Sociais e Fundamentais previstos em nossa Carta Magna.

Ainda que o objetivo da presente proposição não seja criar nova política pública assistencial, ou estabelecer parcerias com a finalidade de fomentar de modo imediato e financeiro as atividades exercidas pelas entidades beneficiárias por meio da destinação de recursos públicos, é de bom alvitre demonstrar a importância que o Estado já reconhece à elas – organizações sociais, associações, fundações, etc – sendo nítido o interesse público na perpetuação dessas instituições.

Além de gerar segurança jurídica para entidades que há muito tempo se estabeleceram em determinada área e já se consolidaram como espaços onde se exerce o lazer e a convivência social – como é o caso dos clubes desportivos -, a regulamentação da regularização fundiária das áreas ocupadas por essas instituições consolidaria legalmente uma situação de fato que já ocorre há certo tempo e que as Leis Distritais nº 4.968/2012 e 6.248/2018 não puderam de forma satisfatória normatizar, sem olvidar ainda dos benefícios gerados à sociedade por meio da geração de emprego e renda e no empoderamento da população beneficiária.

Ante o exposto, pelas limitações do Estado prestacionista frente aos seus deveres e à demanda social crescente, pela importância que têm as atividades e serviços prestadas pelas entidades sem fins lucrativos, pela ocupação das áreas já consolidadas no tempo e pelos benefícios que a regulamentação proposta acarretaria ao Distrito Federal, conclui-se pela existência de interesses público e social na regularização fundiária das unidades imobiliárias de propriedade da Terracap ou do Distrito Federal ocupadas por associação ou entidade sem fins lucrativos, que contenham em seus objetivos e estatuto social, e desenvolvam comprovadamente atividades desportivas, culturais, recreativas, de lazer e convivência social.

O Projeto de Lei em análise atende ao interesse social, razoabilidade e interesse público uma vez que busca por fim estabelecer critérios objetivos da retribuição em moeda social, bem como a obrigação de serem realizadas campanhas de renegociação de dívidas antigas, com a Terracap e o Distrito Federal, relacionadas aos imóveis ocupados ou alienados a associações ou entidades sem fins lucrativos, bem como a entidades religiosas ou de assistência social.

Diante do exposto, tendo em vista que a proposição favorece o desenvolvimento da atuação governamental, no âmbito desta **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, CIÊNCIA, TECNOLOGIA, MEIO AMBIENTE E TURISMO**, manifestamos voto pela **APROVAÇÃO**, no mérito, do Projeto de Lei nº 1.614, de 2020, de autoria do Poder Executivo, na forma da emenda substitutiva nº 24; sendo rejeitadas as emendas 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23; observando-se a retirada da emenda nº 5 pelo autor.

DEPUTADA JÚLIA LUCY

Relatora



Documento assinado eletronicamente por **JULIA LUCY MARQUES ARAUJO - Matr. 00153, Deputado(a) Distrital**, em 14/06/2021, às 19:26, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0

Código Verificador: **0449112** Código CRC: **9B75250C**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 4º Andar, Gab 23 – CEP 70094-902 – Brasília-DF – Telefone: (61)3348-8232
www.cl.df.gov.br - dep.julialucy@cl.df.gov.br