



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS



PARECER Nº 4/2021-CAF

Brasília, 22 de junho de 2021.

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 69, de 2020, que altera a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo.

Relator: Deputado CLÁUDIO ABRANTES

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar em epígrafe versa sobre alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 2019.

A proposição está estruturada em cinco artigos: o primeiro deles trata de modificações ao texto em vigor, o segundo de adições, o terceiro prorroga prazos contidos na LUOS, o quarto dispõe sobre sua vigência e, finalmente, o quinto promove uma série de revogações específicas.

Em Exposição de Motivos, o Senhor Secretário da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH afirma que a proposta tem o objetivo de promover ajustes no texto em vigor, bem como em seus anexos, com o fim de corrigir inconsistências identificadas.

Ressalta que o processo de elaboração da proposta ocorreu após o recebimento de solicitações por parte de alguns setores da sociedade. Relata que foram realizadas consultas às Administrações Regionais a respeito do tema e que foram recebidas sugestões de membros da câmara técnica de acompanhamento da LUOS. Houve, ainda, sugestões dos técnicos, que apresentaram dificuldades e dúvidas na aplicação da norma em vigor.

Reforça que a principal alteração contida no PLC se refere ao Anexo II da LUOS, que versa sobre os mapas de uso do solo, e ao Anexo III, que estabelece os quadros de parâmetros de ocupação do solo. Tais anexos foram alterados de forma a compatibilizar-se com a Lei Complementar nº 958, de 2019, que definiu os limites físicos das Regiões Administrativas do DF.

Ressalta que o Anexo I, que contém a tabela de usos e atividades, foi simplificado, para definir os códigos da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE até o nível de grupos. Assim, as classes e subclasses, em vigor atualmente, passariam a ser disciplinadas por meio de decreto do Poder Executivo.

Reforça que o Anexo IV, que contém o quadro de afastamentos, bem como o Anexo V, que trata da exigência de vagas de veículos, foram ajustados. Por sua vez, foram excluídos os Anexos VII, que trata dos mapas de remembramento entre UOS diferentes por localidade urbana, bem como o Anexo VIII, que trata do quadro de coeficiente de ajuste da ODIR, além do Anexo IX, que traz o quadro de atividades agregadas para fins de aplicação da ONALT. Permanece inalterado o Anexo VI, que trata do mapa da rede de transporte para exigência de vagas.

O Secretário afirma, ainda, que incorporou os projetos de urbanismo e de regularização que foram registrados em cartório entre os meses janeiro de 2019 e julho de 2020.

Para concluir, afirma que a proposta de revisão foi aprovada pelo Conselho de Planejamento - CONPLAN e que foi submetida a audiência pública em 07/11/2020, conforme publicação contida no Diário Oficial de 18/11/2020, anexada ao processo SEI nº 00001-00041992/2020-59.

O PLC nº 69, de 2020, foi lido em 8 de dezembro de 2020 e distribuído, em seguida, à análise e deliberação das seguintes comissões: Comissão de Assuntos Fundiários – CAF, Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo – CDESCTMAT, para análise de mérito; além da Comissão de Economia, Orçamento e Finanças – CEOF e da Comissão de Constituição e Justiça – CCJ, estas últimas encarregadas da análise de admissibilidade.

No prazo regimental, foram apresentadas 16 emendas nesta Comissão, após o prazo foram apresentadas mais 5 emendas de deputados na CAF, bem como 11 emendas de relatora na CDESCTMAT.

Por meio do Ato nº 01/2021, da lavra do Senhor Terceiro Secretário, foi constituído Grupo de Trabalho no âmbito da Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e Meio Ambiente – UDA, da Assessoria Legislativa – ASSEL, com o objetivo de analisar a proposta, bem como seus anexos.

Em resposta a quesitos formulados pelo mencionado Grupo de Trabalho, a Secretaria encaminhou o documento intitulado "Memória Técnica Revisão – 2021", onde constam justificativas técnicas a grande parte das alterações propostas no texto e nos anexos do PLC, conforme consta do processo SEI nº 00001-00005012/2021-35.

É o breve relatório.

II – VOTO

Nos termos do art. 68, alíneas “a”, “e” e “i”, do Regimento Interno da Câmara Legislativa, compete à Comissão de Assuntos Fundiários analisar e, quando necessário, emitir parecer sobre o mérito de matérias relacionadas ao plano diretor de ordenamento territorial e aos planos diretores locais, além de política fundiária e direito urbanístico.

II.1 – Relevância da LUOS

O Estatuto da Cidade, aprovado pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece como princípio basilar, a ser observado pelas cidades brasileiras, que a política urbana tenha por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

O art. 4º do Estatuto da Cidade, em especial, aprovou instrumentos de elevada relevância, como os planos diretores e o disciplinamento do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, que correspondem à legislação distrital relativa ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e à Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

A LUOS configura-se em instrumento de planejamento, complementar ao PDOT, essencial para conferir segurança jurídica à regular ocupação e uso do espaço urbano. Tem por princípio, concentrar, majoritariamente em um único e abrangente instrumento, o conjunto de parâmetros relativos ao uso e ocupação do solo, o que resulta em importante medida de racionalização das normas em si, bem como do acesso aos dados, e de sua consequente aplicação por parte de profissionais, proprietários e empreendedores.

Além de sistematizar normas de uso e ocupação do solo, a LUOS oferece soluções para informalidades que comprometem o licenciamento de atividades econômicas, obras e edificações, resultando em relevante avanço para a política de ordenamento e desenvolvimento urbano.

Embora não alcance as Regiões Administrativas inseridas no perímetro de tombamento (Plano Piloto, Sudoeste/Octogonal, Cruzeiro e Candangolândia), submetidas ao Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, a LUOS é indiscutivelmente necessária para encerrar a vigência de centenas de normas arcaicas que vigoravam há décadas no DF.

Ademais, a LUOS permitiu a mistura de usos e atividades compatíveis, a instituição de fachadas ativas nos imóveis, a simplificação do acesso aos dados urbanísticos, inclusive por meio eletrônico, o que facilitou os procedimentos necessários à aprovação e ao licenciamento de empreendimentos e atividades econômicas, com reflexos esperados na geração de emprego e renda.

Portanto, devido a sua complexidade, abrangência e relevância, propostas de alteração deste instrumento devem ser analisadas com cautela, a fim de não encerrar avanços auferidos pela recente vigência da Lei Complementar nº 948, de 2019.

II.2 – Destaques do PLC nº 69/2020

Sinteticamente, a análise pormenorizada do PLC permitiu concluir que as mudanças propostas são abrangentes, porém relevantes para o aprimoramento da LUOS. Uma pequena parte, entretanto, merece reparos.

Há alterações que alijam a Casa Legislativa da análise de matérias contidas no texto atualmente em vigor, que passariam a ser disciplinadas por decreto. Alguns dispositivos prejudicam a qualidade do ambiente urbano, uma vez que agravam problemas ambientais enfrentados pelo processo de urbanização experimentado por cidades médias, como a compactação do solo, as inundações urbanas e outros desastres ambientais, experiências que, inclusive, já experimentamos durante o período de chuvas mais intensas.

A seguir, analisamos alguns dispositivos mais detidamente e manifestamos nossas conclusões, considerando os aspectos de mérito a cargo desta CAF:

a) Alterações propostas ao art. 1º – inclusão de novos parcelamentos consolidados ou aprovados.

O art. 1º, I (modificação), art. 2º, I (adição) e art. 5º, I (revogação).

Destaca-se a inclusão de diversos “parcelamentos consolidados ou já aprovados pelo poder público” no §4º, o que se configura em medida de elevada relevância.

Quanto à nova redação proposta ao art. 1º, faz-se necessário ajuste na redação proposta para o §6º do art. 1º, especificamente em relação à expressão “quando de sua revisão”, uma vez que a LUOS não é sujeita a revisões periódicas, como ocorre, por exemplo, com o PDOT. Tal revisão pode até ocorrer, porém, em período futuro e incerto. Apresentamos emenda com a seguinte redação:

§6º Os demais projetos aprovados e consolidados devem ser incorporados a esta LUOS e compatibilizados aos seus critérios e a sua metodologia.

b) Alterações propostas ao art. 2º - adequação às poligonais das regiões administrativas e revogação de anexos.

Com a aprovação da Lei Complementar nº 958/2019, que define os limites físicos das regiões administrativas, o anexo II passou, adequadamente, a ser definido por região administrativa e não mais por localidade urbana, medida necessária e oportuna.

O art. 2º, II, do PLC, insere novas alíneas aos incisos II e III, do art. 2º da LUOS, de forma que todas as Regiões Administrativas, com exceção daquelas que integram o perímetro de tombamento, foram incluídas.

O anexo IV, que contém o quadro de afastamentos mínimos laterais e de fundos, passa a ser exigido para lotes adjacentes, em outras palavras onde houver vizinhos laterais e de fundos, o que faz todo o sentido.

Por sua vez, o art. 5º, I, propõe a revogação dos "incisos VII, VIII e IX e inciso IV do §1º, todos do art. 2º". Os incisos VII, VIII e IX do caput do art. 1º referem-se, respectivamente, ao mapa de remembramento entre UOS diferentes por localidade urbana (anexo VII), ao quadro de coeficiente de ajuste da ODIR (anexo VIII) e ao quadro de atividades agregadas para ONALT (anexo IX). Por sua vez, o inciso IV do §1º refere-se, uma vez mais, ao mapa de remembramento entre UOS diferentes por localidade.

Todos os anexos deixam de ser necessários, em virtude do conjunto de alterações proposto pelo texto.

O projeto pretende ampliar as possibilidades de remembramento entre UOS diferentes, não mais se restringindo às localidades contidas no anexo VII. Entretanto, embora proponha a revogação dos mapas de remembramento entre UOS diferentes o PLC mantém o inciso II do art. 47, que permite o remembramento de lotes entre UOS diferentes quando previsto no Anexo VII e, ainda, o art. 49, que trata sobre as condições para essa modalidade de remembramento.

Portanto, a fim de evitar equívocos e manter a coerência, é importante subtrair do texto referências ao anexo VII, contidas no inciso II do art. 47, bem como no § 4º do art. 43 do texto em vigor. Assim sendo, apresentamos emenda com esse teor.

c) Nova redação proposta ao art. 6º - Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

O art. 1º, IV (modificação), art. 2º, IV (acréscimo) e art. 5º, I (revogação), do PLC nº 69/2020, reescrevem o art. 6º da LUOS.

A alteração proposta para o caput do art. 6º cria insegurança jurídica, na medida em que sugere que a LUOS é aplicável a zonas rurais, o que não procede. Assim, propomos emenda para substituir o termo "... industrial, residencial e rural" por "... industrial, residencial e residencial-rural", a fim de manter a lógica estabelecida pelo próprio projeto, ao criar a UOS RRur, com o seguinte teor:

Art. 6º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas na tabela do Anexo I e especificadas por usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial e residencial-rural, em conformidade com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

As alterações dos §§1º, 2º e 3º simplificam o Anexo I (Tabela de Usos e Atividades da LUOS). Atualmente, a tabela especifica os códigos da CNAE até o nível "subclasse". A proposição estabelece o detalhamento até o nível "grupo". Na prática, a nova redação amplia a permissão de atividades, que, nos termos do PLC, seriam posteriormente restringidas por meio de decreto.

A nova redação do § 1º desvincula a tabela do Anexo I da CNAE, que agora é utilizada apenas parcialmente como referência. Segundo o § 3º, diz o Governo, as futuras atualizações do IBGE serão aprovadas também por meio de decreto.

Nesse sentido, o PLC retira a competência da Câmara Legislativa para aprovar alterações no Anexo I. Tais alterações passariam a ser autorizadas por ato unilateral, dos órgãos administrativos, sem nenhum controle legislativo.

No mérito, a medida configura-se inoportuna e inconveniente, uma vez que centraliza no órgão administrativo procedimentos que devem ser fortalecidos, sobretudo por meio de controle externo. Ademais, a apreciação por parte do Poder Legislativo é assegurada pelo art. 58, IX, da LODF.

Por essa razão, propomos alteração aos §§ 2º e 3º, estabelecendo limites ao poder regulamentador e retomando as prerrogativas desta Casa.

Por sua vez, a redação proposta ao §6º pelo PLC corrige a quebra de isonomia contida no dispositivo da lei, que assegura, tão somente, a instalação de "escritórios de advocacia" em lotes classificados como RE 1 e 2. A nova redação permite a instalação de diversos escritórios profissionais, assegurando o necessário tratamento isonômico em relação a outras profissões (arquitetos, economistas, jornalistas, etc.), desde que cumpridos os requisitos dispostos nos incisos I, II e III, e conforme a previsão do Anexo I.

Não há objeção em relação aos §§ 7º, 8º, 9º e 10, acrescidos pelo art. 2º, IV do PLC.

d) Revogação do art. 7º da LUOS – anuência prévia e escrita da vizinhança.

O art. 5º, I, do PLC revoga o art. 7º da LUOS, que versa sobre a anuência prévia e escrita da vizinhança para o licenciamento de atividades em zona residencial (RO 1 e RO 2).

Em reuniões realizadas com o Secretário da Seduh, e equipe técnica, foi esclarecido que, por demanda das administrações regionais, constatou-se a inviabilidade para a obtenção do licenciamento de atividades econômicas na massa de lotes RO 1 e RO 2, que estão presentes na maioria das cidades do DF.

Em virtude da aplicação do art. 84, o art. 7º serve também ao licenciamento de atividades excepcionadas nos arts. 82 (UOS RE 1 e RE 2) e 83 (estabelecimento de ensino da atividade de educação infantil, ensino fundamental e ensino médio em todas as UOS).

Nesse sentido estamos propondo a reinserção do teor do art. 7º ao art. 84, para a manutenção do controle da vizinhança aos estabelecimentos existentes.

e) Alteração do art. 8º - atividades complementares.

O art. 8º da LUOS é alterado pelo art. 5º, I, do PLC, que revoga o §3º, e pelo art. 2º, V, que acrescenta o §5º ao artigo.

O § 5º, proposto pelo PLC, não dialoga com o caput do artigo, que trata de UOS Inst e UOS Inst EP. Ademais, com a revogação do §3º, é preciso retirar a referência contida no §4º.

Propomos manter a revogação do §3º e ajustar os demais dispositivos. Para tanto, apresentamos emenda na seguinte forma:

Art. 8º ...

§4º Em caso de campus universitário, as atividades complementares referidas no caput são aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 2.

§5º Em lotes definidos como UOS RRur, são permitidas as atividades complementares referidas no caput, desde que inseridas em empresas caracterizadas como Microempreendedor Individual – MEI, conforme regulamentação.

f) Alteração do art. 11 – taxa de permeabilidade lotes para equipamento público.

Taxa de permeabilidade é o mesmo que área verde, ou espaços permeáveis, dentro do lote, livres de revestimento ou pavimentação, que permitam a infiltração de águas da chuva e a consequente alimentação das águas subterrâneas (lençol freático/aquífero).

O art. 11 da LUOS traz os parâmetros urbanísticos para os lotes classificados como Institucional - Equipamento Público (Inst EP), tais como postos de saúde e escolas, e é alterado pelo art. 1º, VI do PLC (modificação), pelo art. 2º, VII (adição) e pelo art. 5º, I (revogação).

Com a redação proposta, os lotes com área superior a 2.000 m² passariam, além da taxa de permeabilidade mínima de 20%, a submeter-se a uma permeabilidade máxima de 50% da área do lote. A taxa de permeabilidade máxima, nesses casos, causa espécie, uma vez que obriga o poder público a ocupar o espaço com edificações/compactações do solo nem sempre necessárias e muitas vezes com significativos impactos ambientais negativos.

Por essa razão, entendemos que a redação atual do inciso IV se mostra mais adequada, do ponto de vista ambiental.

O art. 5º, inciso I, do PLC propõe a revogação do parágrafo único do art. 11. A redação passa a fazer parte do §1º do art. 11, proposto pelo art. 2º, VII, do PLC.

O art. 2º, VII, do PLC, propõe a inclusão dos incisos V e VI e dos §§ 1º, 2º, 3º e 4º, onde a retirada da exigência de taxa de permeabilidade para lotes com menos de 2.000 m² (inciso V) é um retrocesso. A medida provoca compactação do solo, elevação do escoamento superficial de águas e todos os efeitos ambientais adversos que essa medida importa, vai na contramão da proteção ambiental e da prevenção de desastres ambientais.

Nestes termos, rejeitamos o dispositivo.

A redação proposta pelo §2º se justifica para a hipótese de regularização edilícia de equipamentos públicos existentes, consolidados, e com taxa de ocupação de 100%, em especial para todos os lotes de feiras populares, presentes em todas as cidades do Distrito Federal.

Nestes termos, acatamos o dispositivo.

O § 4º é igualmente prejudicial à qualidade de vida da população do Distrito Federal. Assegura que novos loteamentos, em outras palavras, mantenham apenas 20% de sua área livre que permitam a infiltração da água da chuva no solo.

O cenário esperado, com a aprovação dos dispositivos citados anteriormente é o deterioramento das áreas verdes urbanas e a perda da qualidade da água.

Para concluir, **rejeitamos parcialmente a alteração proposta ao inciso IV, bem como a adição do inciso V e do § 4º.**

g) Alteração do art. 14 – áreas dedutíveis no coeficiente de aproveitamento.

O art. 14 da LUOS trata de deduções ao cômputo do coeficiente de aproveitamento. As alterações são promovidas pelo art. 1º, VIII, do PLC (modificação) e 2º, VIII (adição).

A redação proposta para o inciso I do §1º do art. 14 contempla as áreas destinadas a circulação de pedestres, além da guarda de veículos, circulação e manobra de veículos, já prevista no texto em vigor.

A redação proposta para o inciso III, do mesmo dispositivo, trata de elementos de proteção, tais como brises (quebra sol), ou composição de fachadas.

O art. 2º, VIII, do PLC, por sua vez, propõe a inserção dos incisos V e VI ao §1º do art. 14, com a medida, os equipamentos em questão passariam a ficar isentos do cálculo do coeficiente de aproveitamento, uma vez construídos no interior do lote.

A matéria tratada nesse dispositivo está prevista no art. 102 do Código de Obras e Edificações – COE, que passa por processo de revisão e atualização por meio da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações – CPCOE.

h) Alteração do art. 17 – taxa de permeabilidade mínima.

O art. 17 da LUOS trata da taxa de permeabilidade mínima. As alterações estão sendo propostas pelo art. 1º, X (modificação), art. 2º, IX (adição) e art. 5º, I (revogação).

A redação proposta para o caput do art. 17 altera o conceito da “taxa de permeabilidade mínima”, causando retrocesso em termos de sustentabilidade ambiental dos espaços urbanos.

A redução da taxa de permeabilidade causa compactação do solo e, em consequência, elevação das águas superficiais, o que pode gerar alagamentos, enxurradas e danos à infraestrutura, além de danos físicos e patrimoniais.

O texto em vigor obriga que a taxa de permeabilidade seja atendida com “cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração” e que a instalação de sistema de infiltração artificial de águas pluviais seja uma exceção, por essa razão, no mérito, consideramos que a atual redação traz benefícios mais significativos para a população, seja pela maior capacidade de evitar o escoamento superficial das águas da chuva, quanto pelo aumento dos serviços ecossistêmicos em áreas urbanas.

Rejeitamos, desse modo, o inciso X do art. 1º, que propõe a modificação da redação do caput do art. 17 da LUOS.

Por sua vez, o art. 5º, I, do PLC, propõe a revogação do parágrafo único do artigo 17, e o art. 2º, IX, do PLC, tratam da inserção de dois novos incisos, propondo que o cumprimento da taxa de permeabilidade passe a ocorrer por meio de dispositivos de recarga artificial, em situação de igualdade com a recarga natural.

A implantação de qualquer dispositivo de captação de águas pluviais requer medidas estruturais ou não estruturais eficientes e procedimentos rigorosos, inclusive de manutenção dos dispositivos e sistemas, de modo que os solos de algumas áreas não se tornem impermeáveis com o tempo.

O PLC não prevê que instalações comerciais, industriais e esportivas, por exemplo, ou qualquer outro tipo de edificação que impermeabilize o solo acima do permitido devam ser responsabilizadas pela distribuição de volume, de forma a evitar que aumente a vazão máxima a jusante; caso contrário a capacidade da rede pluvial será comprometida e ocasionará inundações urbanas.

O mesmo inciso prevê que a captação de águas pluviais poderá ser utilizada para a recarga artificial de aquíferos. Esses sistemas são recomendados para os casos de ausência de camadas permeáveis naturais, e, quando utilizados, devem considerar os parâmetros locais. No caso da proposição, está prevista lei específica para tratar de limites do uso desses dispositivos, mas não se sabe quais parâmetros mínimos serão exigidos (tipo de solo, perfil litológico da camada insaturada e do aquífero, parâmetros do aquífero (vazão específica), características de qualidade da água do aquífero: poluição, contaminantes do solo).

Abre-se a possibilidade que mais áreas, além da prevista, sejam impermeabilizadas por meio das infraestruturas que são necessárias para captação, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos, em declínio da manutenção, implantação ou recuperação da vegetação, que traria benefícios sociais e ecológicos importantes, como componente essencial do bem-estar da população, de manutenção do ciclo hidrológico natural, de redução das emissões dos gases de efeito estufa, do controle de sedimentos, entre outros.

Pelo exposto, observa-se que a intenção do Poder Executivo é meramente aumentar a área disponível para construção, mesmo que isso represente aumentar o risco iminente de inundações urbanas.

É preciso manter a redação original, que considera a recarga artificial uma exceção. Soluções de engenharia, que em muitos casos são caras, não podem substituir os serviços ambientais, que são gratuitos.

Desse modo, rejeitamos às alterações mencionadas ao art. 17.

i) Alteração do art. 20 – elementos construtivos permitidos nos afastamentos mínimos obrigatórios.

O art. 20 trata dos elementos edificáveis nos afastamentos mínimos obrigatórios. As alterações são promovidas pelo art. 1º, XIII (modificação) e 2º, XI (adição).

O art. 2º, XI, do PLC, insere quatro novos incisos ao artigo 20. Há, nesse caso, incongruência redacional em relação ao texto em vigor, uma vez que o art. 20, III, da LUOS já permite a instalação de piscina descoberta no afastamento mínimo.

A matéria tratada nesse dispositivo está prevista no Código de Obras e Edificações – COE, que passa por processo de revisão e atualização por meio da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações – CPCOE.

j) Alteração do art. 24 – marquise obrigatória.

A redação proposta para o §7º, incluído pelo art. 2º, XII, do PLC ao art. 24 da LUOS, parece sugerir que em qualquer lote isolado a marquise é sempre obrigatória.

Assim, propomos emenda saneadora, com a seguinte redação:

§ 7º Em lotes isolados, a marquise, quando obrigatória, deve ser implantada na divisa em que constar o local do acesso de pedestres, salvo quando sua taxa de ocupação for 100%, quando a marquise deve ser implantada em todas as divisas.

k) Alteração do art. 26 – alteração do Mapa de Rede de Transportes para Exigência de Vagas por meio de decreto.

A alteração proposta para o §6º do art. 26 retira a competência da Câmara Legislativa para aprovar propostas de alteração do Anexo VI da LUOS - Mapa de Rede de Transportes para Exigência de Vagas.

Tais alterações, que podem diminuir ou aumentar a exigência de vagas de estacionamento de veículos no interior dos lotes, passariam a ser aprovadas unilateralmente por decreto, o que significa grave retrocesso em termos de transparência, controle social e legislativo.

No mérito, a medida configura-se inoportuna e inconveniente, uma vez que centraliza no órgão administrativo procedimentos que devem ser fortalecidos, sobretudo por meio de controle externo. Ademais, a apreciação por parte do Poder Legislativo é assegurada por meio do art. 58, IX, da LODF.

Desse modo, rejeitamos o art. 1º, XVI, do PLC, para manter a redação em vigor do §6º do art. 26.

l) Alteração do art. 31 – limite de área destinada para vagas de veículos, não computável no coeficiente de aproveitamento.

A redação em vigor, do art. 31, I, da LUOS refere-se a “área exclusiva para vagas, circulação e manobra de veículos”. O PLC inclui as áreas destinadas a “circulação de pedestres” no limite de área destinada para vagas de veículos, não computável no coeficiente de aproveitamento.

O termo circulação de pedestres, proposto pelo art. 1º, XIX, pode gerar interpretações equivocadas, como a inclusão de corredores e galerias.

Assim sendo, propomos emenda com a seguinte redação:

I – AV corresponde ao limite de área exclusiva para vagas, circulação e manobra de veículos e circulação de pedestres junto a vagas, não computável no coeficiente de aproveitamento;

m) Alteração do art. 35 da Lei Complementar nº 948, de 2019.

A redação em vigor do art. 35 da LUOS, ficou definida apenas a altura máxima do cercamento, e não esclarece em qual divisa do lote haverá o critério de 70% de transparência visual, como estava presente nas Normas de Gabarito – NGB's revogadas pela LUOS.

Portanto, apresentamos emenda que esclarece:

Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes com altura máxima de 2,70 metros, sendo que as divisas voltadas para logradouros públicos devem possuir o mínimo 70% de transparência visual.

n) Alteração dos arts. 38 e 39 – unidades especiais.

O art. 2º, XVI, do PLC insere os incisos XI, XII, XIII, XIV e XV, além dos §§ 3º, 4º e 5º, ao artigo 38 da LUOS. As unidades especiais – UE's tem sua forma de ocupação definida em um plano de ocupação, específico para cada uma delas. Os equipamentos mencionados não se enquadram nas características das UOS criadas pela LUOS e, desse modo, devem se submeter a regimentos específicos. O dispositivo eleva o rol de unidades especiais.

Entendemos que a redação do §3º do art. 38 deve ser aprimorada para restringir a alteração de poligonais tão somente às Unidades Especiais e não a todo o anexo II, como a redação sugere. É preciso que as alterações de poligonais sejam incorporadas em seguida à LUOS, para que não se criem duas situações distintas (uma de fato e outra de direito).

Ademais, é preciso que a alteração de poligonal de parques urbanos observe critérios técnicos, além de participação cidadã, como estabelece o art. 6º da Lei Complementar nº 961/2019, que dispõe sobre a criação, implantação e gestão de parques urbanos no Distrito Federal e dá outras providências. Portanto, é necessário aperfeiçoar o dispositivo para que não haja conflito de interpretação entre os dois instrumentos (LUOS e LC nº 961/2019).

Portanto, apresentamos emendas para aperfeiçoar a redação do §3º, proposto pelo PLC, e para acrescentar o §6º ao art. 38 da LUOS, com as seguintes redações:

§ 3º As poligonais das Unidades Especiais constantes do Anexo II podem ser alteradas quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação e as alterações devem ser incorporadas à LUOS.

§ 6º Quando se tratar de UE 12 - parques urbanos, a alteração de poligonal deve ocorrer mediante justificativa de interesse público, estudo técnico prévio e consulta pública.

o) Alteração do art. 41 – implantação de comércio varejista de combustíveis em lotes não classificados como PAC, com dispensa de pagamento de outorga onerosa.

O art. 41 da LUOS admite a implantação de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes em diversos lotes não classificados na UOS PAC (posto de abastecimento de combustível).

O §3º, proposto pelo art. 2º, XVIII do PLC, cria exceções à cobrança da ONALT (outorga onerosa de alteração de uso), sempre que a atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes ocorrer simultaneamente com o uso

industrial, com concessionária de veículos, com terminal de transporte, com garagem de ônibus, com clubes sociais e esportivos e com lotes destinadas a armazenamento.

Muito embora o dispositivo estabeleça o fato de que a atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes deva "caracterizar-se como atividade auxiliar à atividade principal licenciada", é preciso que a atividade esteja voltada para o uso interno, ao funcionamento da atividade principal (para abastecimento próprio dos veículos da indústria, da concessionária de veículos, por exemplo).

Há na redação proposta o entendimento de que caso haja comercialização de produtos para o público em geral, deverá incidir a cobrança da ONALT, de forma isonômica com hipermercados e shopping-centers, a fim de que parte da valorização imobiliária gerada com a inclusão de novo uso seja compartilhada com a sociedade.

Para esclarecer e dar concisão à isenção, propomos a seguinte emenda ao art. 41:

§ 3º Não é devida a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, no caso da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes caracterizar-se como atividade auxiliar exclusiva à atividade principal licenciada, nos termos definidos nesta Lei Complementar, exclusivamente para as atividades IV, V, VI, VII, VIII e IX listadas no caput.

p) Alteração dos arts. 43 e 44 – alteração de projetos de parcelamento urbano registrados em cartório.

A redação proposta pelo art. 1º, XXVII do PLC ao caput do art. 43 insere a expressão "a alteração de projetos de parcelamento urbano registrados em cartório". A redação em vigor refere-se a "novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária".

O art. 5º, I, do PLC, por sua vez, propõe a revogação do art. 44 da LUOS, que foi substituído pelo art. 104-B, e remanejado para as Disposições Transitórias.

Lidos os dispositivos em conjunto, é possível concluir que as alterações propostas afastam a Casa Legislativa da análise de propostas que tenham por objetivo alterar projetos de parcelamentos urbanos já registrados em cartório.

A redação atual do art. 43 da LUOS assegura ao Poder Executivo a aprovação de novos parcelamentos do solo, bem como de projetos de regularização fundiária, por meio de ato administrativo (decreto). Essa é a disciplina contida no art. 43, §4º, do PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009.

Portanto, as alterações afrontam dispositivos tanto do PDOT quanto da LODF. Ademais, no mérito, a medida configura-se inoportuna e inconveniente, uma vez que centraliza no órgão administrativo procedimentos que devem ser submetidos a controle social e a controle externo.

Por sua vez, o art. 2º, XIX, do PLC, introduz os §§ 6º e 7º ao art. 43 da LUOS. A LUOS não é sujeita a revisões periódicas, como ocorre, por exemplo, com o PDOT. Tal revisão pode ocorrer, porém, em período futuro e incerto.

Propomos alteração do § 6º do mesmo artigo para afastar o termo "quando da revisão periódica dessa lei".

§ 6º As novas faixas de área mencionadas no Inciso II do § 2º, devem ser incorporadas aos quadros de parâmetros definidas no Anexo III, por meio de alteração desta lei complementar.

Rejeitamos o §7º, uma vez que trata de "e alterações de parcelamento", pelas razões já expostas. A definição de parâmetros para alteração de parcelamento já registrado deve ocorrer por meio da LUOS, mediante apresentação de PLC ao Poder Legislativo, como definido no art. 44 da LUOS, e não por meio de ato administrativo do Poder Executivo.

q) Alteração do art. 48 – remembramento de lotes.

As alterações do art. 48 são promovidas pelo art. 1º, XXVIII (modificação), 2º, XX (adição) e 5º, I (revogação).

As alterações propostas ao caput do art. 48 retiram a exigência, constante na LUOS, de que os lotes estejam classificados na mesma UOS. O art. 5º, I, do PLC, propõe a revogação do § 3º do art. 43, que versa sobre o mapa de remembramento de UOS diferentes, além do inciso VII do art. 2º e do inciso IV do §1º do art. 2º, que versam sobre o mesmo mapa.

Atualmente, os mapas constantes no Anexo VII da LUOS permitem o remembramento de lotes em apenas em algumas "localidades" (Ceilândia, Paranoá, Riacho Fundo, Samambaia, Taguatinga e SCIA). Com a revogação do dispositivo, haverá uma ampliação para todas as regiões administrativas.

Portanto, as alterações mencionadas passam a permitir o remembramento de lotes com usos diferentes. Caso os lotes estejam em faixas de áreas distintas e coeficientes de aproveitamento diferentes, será calculada uma espécie de média, definida pela fórmula criada pela redação do PLC dada ao inciso II do art. 48.

A fórmula procura chegar a um coeficiente resultante (caR) proporcional às áreas (A) e aos coeficientes (ca) de cada um dos lotes remembrados.

A fórmula deve sofrer ajuste, uma vez que o resultado não reflete um coeficiente (índice) e sim a área de construção permitida. Necessário, pois, dividir o resultado obtido pela área dos lotes.

Ora propomos por meio da emenda, a seguinte correção:

$$caR = (ca1 \times A1) + (ca2 \times A2) + \dots + (can \times An) / (A1 + A2 + An)$$

Por sua vez, o art. 2º, XX, do PLC, introduz os §§ 1º, 2º, 3º e 4º ao art. 48.

Aqui é preciso uma correção redacional, pois o somatório em questão não se refere às simples áreas dos lotes.

Propomos a seguinte emenda:

§ 3º Ser cobrada ODIR referente  rea de construo acrescida ao somatrio da rea de construo dos lotes anterior ao remembramento.

O §4º mantm a proibo de uso residencial em caso de remembramento de lotes CSIIIndR.

Por fim, o art. 5º, do PLC, revoga o inciso III (proibe o uso residencial em lotes da UOS CSIIIndR) e o pargrafo nico do art. 48 (aplicao da ODIR), dispositivos que foram contemplados nos §§ 3º e 4º, introduzidos pelo art. 2º, XX, do PLC.

r) Introduo do art. 50-A – desdobro de lotes.

O art. 2º, XXI, do PLC, introduz o art. 50-A  LUOS.

O desdobro de lotes (diviso de um lote, para criao de dois ou mais lotes)  autorizado pela Lei Complementar n 950/2019. A lei em comento proibe o desdobro em lotes destinados  habitao unifamiliar (art. 4º, I), entretanto, uma vez que os lotes destinados  habitao comportam diversas classificaes por parte da LUOS,  necessrio definir a qual delas a restrio se aplica.

Portanto, o dispositivo  meritrio.

Faz-se necessrio, entretanto, registrar, que o §4º volta a mencionar a expresso “quando da reviso perodica desta lei complementar”, para criao de novas faixas de reas resultante de desdobro.

Uma vez mais, a LUOS no est sujeita a revises perodicas, como ocorre, por exemplo, com o PDOT,

Razo pela qual propomos emenda corretiva:

§ 4º Quando a rea do lote resultante no se enquadrar na faixa de rea definida para o lote original, deve ser criada faixa de rea mantendo os parmetros do lote original que sero incorporados ao Anexo III por meio de alterao desta lei complementar.

s) Alterao do art. 56 – no incidncia da ONALT.

O art. 1º, XXXII, do PLC, altera a redao do caput do art. 56 da LUOS. A redao, como proposta, desobriga o pagamento da ONALT em praticamente qualquer alterao de uso, exceto as elencadas no § 1º.

Faz-se necessria, portanto, correo. A fim de limitar a dispensa da ONALT somente aos casos de mudana de grupo em uma mesma atividade, conforme a redao atual da LC.

Propomos a seguinte redao:

Art. 56. No  devida Onalt nos casos de mudana de grupo em uma mesma atividade, dentre os permitidos para a respectiva UOS no Anexo I.

t) Alterao do art. 68 – conceito de infrao continuada.

O art. 1º, XXXV, do PLC altera a redao dos § 2º do art. 68 da LUOS para dispor sobre o conceito de infrao continuada.

O conceito proposto deve ser reexaminado, uma vez que no se pode “descumprir termos de uma infrao”. Infrao nada mais  que o descumprimento dos termos da lei, toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sano (art. 60 da LUOS).

Sob pena de causar insegurana jurdica, **propomos emenda para que a redao seja harmonizada aos instrumentos legais vigentes**, adotando-se os mesmos termos:

§ 2º Verifica-se infrao continuada quando o infrator descumpre os termos da advertncia, do embargo, da intimao demolitria ou da interdio.

u) Revogao do art. 84 – controle de vizinhana.

A revogao proposta ao art. 84 pelo art. 5º, I, do PLC, retira qualquer possibilidade de controle de vizinhana, o que pode significar um retrocesso em termos de controle social.

A medida contraria o que dispo o prprio art. 3º, §2º da Lei Federal n 13.874/2019, que instituiu a Declarao de Direitos de Liberdade Econmica.

Importante frisar que a LUOS tem entre seus princpios “a gesto democrtica da cidade com incluso e participao social” (art. 3º, XI). A prpria LODF inseriu no caput do art. 19 a participao popular como princpio da administrao pblica.

Rejeitamos, desse modo, a revogao proposta ao art. 84, para que possamos assegurar a participao da populao no controle das atividades, e propomos a transposio do art. 7º para o respectivo artigo.

v) Alterao do art. 99 – contedos relativos a novos parcelamentos.

Os contedos relativos a novos parcelamentos, aprovados aps a vigncia da lei complementar, devem ser incorporados ao texto da LUOS e aos seus anexos, para que no haja duas situaes distintas: uma “de fato”, a partir da criao de novos loteamentos, expanso de ncleos urbanos ou regularizaes fundirias urbanas, e outra “de direito”, que  o contedo jurdico que integra a LUOS, disponvel para consulta de toda a populao, de pesquisadores e demais interessados no mercado imobilirio, constituindo-se em referncia jurdica para tomada de decises.

 preciso lembrar que no h nenhuma obrigatoriedade de que a LUOS sofra “revises perodicas”, como  o caso, por exemplo, do PDOT. Ainda que houvesse prazo definido na LODF para adoo de revises perodicas, no h nenhuma garantia

de que as providências seriam tomadas. Caso ocorram tais revisões, serão em prazo incerto, a critério exclusivo dos órgãos administrativos, sem nenhum controle legislativo.

Aprovado o dispositivo, conforme proposto pelo PLC, haverá uma discrepância entre o texto legal e a realidade fática da cidade, que a LUOS tem por objetivo retratar, o que causará insegurança jurídica.

Rejeitamos a modificação proposta pelo art. 1º, XXXVIII do PLC, a fim de que seja mantida a redação em vigor do art. 99 da LUOS.

w) Adição do art. 104-A – desafetação de área pública no Lago Sul.

A teor do disposto no art. 51, §2º, da LODF, a desafetação deve ocorrer por meio de lei específica, admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada.

Assim sendo, por tratar-se de conteúdo estranho à LUOS, a fim de que se dê fiel cumprimento ao disposto na Lei Orgânica.

Rejeitamos o dispositivo proposto pelo art. 2º, XXVII do PLC para que possa ser objeto de projeto específico, oportunamente apresentado pelo Executivo.

x) Adição do art. 104-B – alterações de parcelamento do solo por meio de decreto.

As disposições do PLC relativas ao caput do art. 43, que insere a expressão “a alteração de projetos de parcelamento urbano registrados em cartório”, bem como a revogação proposta pelo art. 5º, I, do PLC, ao art. 44 da LUOS, caminham na mesma direção da adição do art. 104-B à LUOS, proposta pelo art. 2º, XXVIII do PLC.

A redação atual da LUOS (art. 43) assegura ao Poder Executivo a aprovação de novos parcelamentos do solo, bem como de novos projetos de regularização fundiária, por meio de ato administrativo (decreto). Essa é, inclusive, a disciplina contida no art. 43, §4º, do PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009.

No mérito, a medida configura-se inoportuna e inconveniente, uma vez que centraliza no órgão administrativo procedimentos que devem ser fortalecidos, sobretudo por meio de gestão popular e de controle externo.

Assim sendo, propomos emenda modificando o parágrafo único do art. 104-B:

Parágrafo único. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar.

y) Art. 107 - revogações.

O § 1º da Lei Complementar nº 948, de 2019, precisa ser retificado para atender a caracterização de UOS RE 3 relativo ao programa habitacional do Distrito Federal, especificamente para o Jardins Mangueiral, na Região Administrativa de São Sebastião.

Para tal, propomos emenda modificando o § 1º:

§ 1º Excetua-se do caput as diretrizes e os procedimentos relativos à instituição de condomínio permitida para a UOS RE 2 e RE3 das seguintes normas:

z) Alterações nos anexos.

Nenhuma alteração de anexo foi acompanhada de referência no texto do PLC. Entretanto, todas elas foram devidamente levantadas pelo Grupo de Trabalho criado no âmbito da Unidade de Desenvolvimento Urbano – UDA, desta Casa, bem como pela Comissão de Assuntos Fundiários, o que nos permitiu conhecer seu alcance e extensão.

Concluimos que a omissão deve ser oportunamente sanada pelo autor por meio de sugestão de emenda, sob pena de tornar tais alterações inviáveis.

Menção especial se faz necessária em relação às alterações propostas ao Anexo I. Atualmente, o anexo tem como referência a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, do IBGE, e especifica as atividades permitidas nos níveis: atividade, grupo, classe e subclasse. No PLC, a CNAE passa a ser utilizada apenas parcialmente como referência e as atividades passam a ser detalhadas apenas nos níveis “atividade” e “grupo”.

Quando questionada sobre as alterações, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – Seduh informou que a supressão da “classe” e “subclasse” tem o objetivo de evitar que as alterações promovidas na CNAE dificultassem o licenciamento de atividades em determinadas UOS.

Na prática, fica claro que a alteração permite novos usos, que poderão ou não ser restringidos posteriormente, por ato unilateral e sem participação da população interessada.

A Seduh encaminhou a esta Casa a Memória Técnica de Revisão da LUOS, na qual consta explanação detalhada das mudanças no item 4.3 – Simplificação do Anexo I (pg. 373). O texto dado ao art. 6º pelo PLC informa que as restrições constarão em decreto. No entanto, trecho da Memória Técnica sugere que as classes e subclasses constariam no decreto da mesma forma em que aparecem na CNAE e atualmente na LUOS. Sob essa interpretação, parte da tabela seria apenas “transferida” de via normativa:

Mesmo quando a alteração não implica alteração ou inclusão de novos usos possíveis, a atualização do Anexo I deve ocorrer por meio de lei complementar, o que torna o processo para atualização bastante lento. Com a simplificação proposta, as classes e as subclasses passam a constar no regulamento, o que permitiria uma maior agilidade para a atualização. (Pg. 378)

O trecho é parte do item "vantagens", no qual são expostos os benefícios da simplificação. Segundo a Secretaria, como a CNAE sofre atualizações frequentes, a necessidade de incorporação das mudanças à LUOS, por meio de Lei Complementar, compromete a agilidade e, conseqüentemente, impacta nos licenciamentos.

Portanto, não fica claro qual seria o teor do decreto. No entanto, entendemos que, embora a justificativa da Secretaria seja relevante e busque maior celeridade, parte considerável do conteúdo relativo aos usos permitidos deixaria de ser objeto de lei complementar. Ademais, entendemos que a CNAE deve ser utilizada como referência, o que não significa que suas atualizações devam ser automaticamente incorporadas à LUOS sem discussões ou avaliações sobre a pertinência de inclusão de novas atividades em determinada UOS.

Além disso, criou-se a tabela de Uso Rural devido à criação da UOS RRur que, contudo, não identificamos no Anexo I constante do processo SEI nº 00001-00041992/2020-59. O novo anexo possui as tabelas de uso comercial, industrial, institucional e de prestação de serviços, não havendo a de uso "rural" (art. 1º, IV do PLC, que confere nova redação ao art. 6º da LUOS).

No anexo em vigor, consta a tabela de uso residencial, também não identificada nos anexos do PLC. Durante a tramitação, é fundamental que essas ausências sejam devidamente sanadas por meio de texto complementar.

Quanto ao Anexo II – Mapas de Uso do Solo e ao Anexo III – Quadros de Parâmetros Urbanísticos, as justificativas técnicas encontram-se entre as páginas 691 e 728 da Memória Técnica, embora não se tenha encontrado detalhamento de todas as modificações contidas no Anexo III.

Por sua vez, as modificações no Anexo IV – afastamentos, as justificativas técnicas para as alterações foram baseadas em estudos e simulações levadas a termos por parte dos profissionais da secretaria (Págs. 399 a 669 da Memória Técnica Revisão – 2021). Em regra, as alterações são necessárias para que possam ser implementados adequadamente os demais índices de uso do solo, em especial, os potenciais construtivos (básico e máximo) e a taxa de ocupação.

Por fim, quanto ao Anexo V – quadro de exigência de vagas de veículos, as alterações, segundo justificativa encaminhada pela secretaria, são necessárias para adequação à especificidade de algumas atividades.

II.2 – Emendas

A **Emenda nº 01**, de autoria do Senhor Deputado João Cardoso, adiciona artigo ao projeto para determinar que sejam realizados estudos urbanísticos com vistas à regularização de áreas públicas destinadas a estacionamentos e cercadas pelos condomínios compostos de unidades imobiliárias de residência multifamiliar, nas seguintes localidades: Região Administrativa do Gama – RA II: Quadras 55 e 56 do Setor Central; Região Administrativa de Taguatinga – RA III: Setores QNJ e QNL; Região Administrativa de Sobradinho – RA V: Quadras 02, 04, 09, 14, 17 e Central.

Esta emenda tem por objetivo a realização de estudos urbanísticos para fins de regularização de áreas públicas (estacionamentos) ocupadas por condomínios de habitação coletiva localizados no Gama, Taguatinga e Sobradinho.

O cercamento de áreas públicas contíguas a condomínios de habitação coletiva é uma realidade indiscutível, material e objetiva, presente em todo o território distrital. Difícil identificar um só condomínio no Setor Lúcio Costa, no Cruzeiro Novo ou no Guará I, por exemplo, que não tenha cercado as áreas públicas (laterais, posteriores e anteriores), tendo em vista, infelizmente, os alarmantes índices de violência que assolam as comunidades locais.

Infelizmente, em que pesem os esforços das forças policiais, a violência física, os crimes contra a vida e contra o patrimônio estão cada vez mais presentes e as famílias estão se cercando como podem dentro de seus "casulos". Lamentável constatarmos que os cidadãos estão apavorados e que se valem de mecanismos ao alcance para se protegerem: cães, muros com pedaços de vidros, cercas elétricas, grades etc.

A paisagem urbana sofreu grandes transformações e o espaço habitado degradou-se ao longo dos anos. Se nos anos 80 passeávamos por Ceilândia e vislumbrávamos o interior dos quintais por meio das cercas baixas e muros a meia altura, hoje temos a impressão de estarmos caminhando por ruas sem vida, onde há muito muro, muito cinza e cercas eletrificadas por toda parte.

A falta de um padrão urbanístico minimamente padronizado afronta a qualidade dos ambientes de moradia. Um problema que persiste há décadas, em parte, pela completa inação do poder público, que se recusa a enfrentar o problema.

O outrora, esta Casa de Leis aprovou diversos regulamentos a respeito do cercamento de áreas públicas, tanto em habitação multifamiliar quanto em habitação individual. As normas, entretanto, foram julgadas inconstitucionais, considerando tratar-se de matérias submetidas a iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo, a teor do disposto no art. 52 da Lei Orgânica.

A objeção imposta pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDF, entretanto, baseava-se em inconstitucionalidade formal, por vício de iniciativa, perfeitamente superável pelo envio de projetos de lei ao Parlamento para que se pudesse regulamentar a matéria, preservar os desenhos urbanos e a qualidade do ambiente construído, em outras palavras, promover a devida ordem urbanística.

Entretanto, o Estado silenciou-se por todos esses anos e a sociedade (cada família socorrendo-se em seus próprios meios e sem nenhuma orientação técnica por parte das Administrações Regionais) passou a cercar-se na frente, nos fundos e nas laterais dos lotes, todo o espaço disponível para proteger-se. Somaram-se ao "estado de necessidade" os cercamentos meramente especulativos, de áreas verdes, de pontas de quadras, que se aproveitaram da falta de ação do Estado, simplesmente para ampliar a área dos imóveis e a satisfação pessoal dos proprietários. O desenho urbano transformou-se em um "Frankenstein", sem padrão, desordenado, impondo ruas sem vida, uma visão perturbadora e triste do espaço habitado.

A emenda, desse modo, deve ser considerada. É sabido que a matéria é complexa, devido ao fato de que cada RA possui um projeto urbanístico específico, razão pela qual definir critérios únicos não é a solução. Ademais, uma vez que cabe ao Executivo administrar os bens do DF, a esta Casa compete estabelecer a obrigatoriedade de que as áreas sejam submetidas a estudos com vistas à regularização, sem determinar de que forma, em que dimensões ou sob quais materiais, a fim de não invadirmos, uma vez mais, competências privativas.

Urge que o poder público inicie estudos urbanísticos específicos, para cada cidade, com vistas à regularização de cercamentos de áreas públicas em setores de habitação multifamiliar e, ainda, de habitação unifamiliar, em todas as RAs, não somente nas mencionadas pelo autor. Essa medida é fundamental para que possamos tratar "os iguais com igualdade".

Assim, a fim de contribuirmos com a solução desse grave problema, propomos alguns aperfeiçoamentos à Emenda, oportunidade em que a aprovamos com a Subemenda de relator anexa.

A **Emenda nº 02**, de autoria dos Senhores Deputados Rafael Prudente e Eduardo Pedrosa, e a **Emenda nº 03**, de autoria dos Senhores Deputados Eduardo Pedrosa e Rafael Prudente, alteram o Quadro 24A, do Anexo II, para incluir a nota (3) Cercamento, são meritórias, porém consideramos a última prejudicada por ter o mesmo teor.

A **Emenda nº 04**, de autoria da Senhora Deputada Arlete Sampaio, propõe a supressão do Art. 104-A, que trata de desafetação de áreas sem o cumprimento do rito mínimo legal, a qual consideramos válida e está em consonância com a proposta deste relator de revogação do referido artigo do PLC.

As **Emendas nºs 05 a 15**, de autoria do Senhor Deputado Leandro Grass, agregam alterações importantes de cunho ambiental, e coíbe dispositivos do PLC que retiram atribuições desta Casa Legislativa, ratificando os destaques elencados em nosso parecer.

A **Emenda nº 16**, de autoria do Senhor Deputado Reginaldo Sardinha, adiciona comando para estudo urbanístico específico a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo dos Lotes 02 a 25 da QSE 14, da Região Administrativa de Taguatinga – RA III.

As demais emendas apresentadas estão avaliadas no Quadro Resumo abaixo:

Emenda 01 Aditiva - CAF Deputado João Cardoso	Acrescenta estudos urbanísticos para cercamento de pilotis no Gama, Taguatinga e Sobradinho	Acatada na forma da Subemenda 34 que trata de todo o DF
Emenda 02 Aditiva - CAF Deputados Rafael Prudente e Eduardo Pedrosa	Acrescenta nota ao Quadro de Parâmetros Urbanísticos do Itapoã	Rejeitada substituída pela Emenda 41
Emenda 03 Aditiva - CAF Deputados Eduardo Pedrosa e Rafael Prudente	Acrescenta nota ao Quadro de Parâmetros Urbanísticos do Itapoã	Rejeitada substituída pela Emenda 40
Emenda 04 Supressiva - CAF Deputada Arlete Sampaio	Supressão do art. 104-A que trata de desafetação de área pública no Lago Sul	Acatada
Emenda 05 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Retorna com redação modificada o art. 7º, controle de vizinhança, para RO 1 e RO 2	Acatada na forma da Subemenda 35 que acrescenta ao art. 84 (escolas) o controle de vizinhança
Emenda 06 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Retorna ao texto da LC 984/2019 os arts. 7º, 17, 44, e 84	Acatada na forma da Subemenda 36 que mantém a revogação dos arts. 7º e 44
Emenda 07 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Revoga o art. 104-B, que trata de novos parcelamentos (decreto)	Rejeitada Art. 104-B mantido com nova redação (Emenda 32 do Relator)
Emenda 08 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Retorna ao texto da LC 984/2019 o art. 99, que trata de novos parcelamentos (decreto)	Acatada
Emenda 09 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Modifica § 6º, do art. 43 (decreto)	Acatada
Emenda 10 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Retorna ao texto da LC 984/2019 o § 6º, do art. 26, que trata de mapa de Transportes (decreto)	Acatada
Emenda 11 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Retorna ao texto da LC 984/2019 os incisos do art. 11, que tratam da taxa permeabilidade	Acatada
Emenda 12 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Modifica o art. 6º para incluir o termo residencial-rural, e acrescenta a aplicação da Lei federal 13.874/2019 que expande atividades econômicas em residências	Acatada na forma da Subemenda 37 que retira a expansão de atividades econômicas em RE 1 e RE 2, Lago Sul, Lago Norte e Park way
Emenda 13 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Retorna ao texto da LC 984/2019 os incisos do art. 11, que tratam da taxa de permeabilidade	Acatada na forma da Subemenda 38 que retorna à adequação de permeabilidade em Equipamentos Públicos
Emenda 14 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Retorna ao texto da LC 984/2019 o art. 43, que trata de novos parcelamentos (decreto)	Acatada
Emenda 15 Modificativa - CAF Deputado Leandro Grass	Retorna ao texto da LC 984/2019 o caput original do art. 17, que trata da taxa permeabilidade	Acatada

Emenda 16 Aditiva - CAF Deputado Reginaldo Sardinha	Acrescenta autorização para estudos de alteração dos parâmetros urbanísticos da QSE 14 Taguatinga	Acatada
Emenda 17 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica § 6º do art. 1º da LC 948/2019 (decreto)	Acatada
Emenda 18 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Estabelece limites para o decreto que trata do Anexo I – Usos e Atividades, no art. 6º	Acatada
Emenda 19 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 4º e 5º do art. 8º para corrigir a redação que trata das Unidades Especiais	Acatada
Emenda 20 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 7º do art. 24 para corrigir a redação que trata das marquises em lotes isolados	Acatada
Emenda 21 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o inciso I do art. 31 para corrigir a redação que trata de vagas de veículos	Acatada
Emenda 22 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o art. 35 para corrigir a redação que cercamento das divisas dos lotes	Acatada
Emenda 23 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 4º do art. 38 para corrigir a redação que trata das Unidades Especiais (decreto)	Acatada
Emenda 24 Aditiva - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Acrescenta estudo técnico e consulta pública para alteração de poligonal de Unidades Especiais	Acatada
Emenda 25 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 3º do art. 41 para corrigir a redação que trata da isenção de ONALT	Acatada
Emenda 26 Supressiva - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Retira o art. 47 da LC 948/2019 que trata do Mapa de Remembramento que foi revogado no PLC	Acatada
Emenda 27 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica a fórmula do inciso II, do art. 48 para corrigir o cálculo da ODIR	Acatada
Emenda 28 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 3º do art. 48 para corrigir o resultado do cálculo da ODIR	Acatada
Emenda 29 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 4º do art. 50-A que trata do Anexo III, Quadros de Parâmetros Urbanísticos (decreto)	Acatada
Emenda 30 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o caput do art. 56 para corrigir a redação que trata da isenção de ONALT	Acatada
Emenda 31 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 2º do art. 68 para corrigir o conceito de infração continuada	Acatada
Emenda 32 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o parágrafo único do art. 104-B do PLC, que trata de novos parcelamentos (decreto)	Acatada
Emenda 33 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 1º do art. 107 que trata de revogações, para corrigir a permissão de condomínios	Acatada
Subemenda 34 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Acrescenta estudos urbanísticos para cercamento de pilotis no DF	Acatada Adequa a Emenda 01
Subemenda 35 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Retorna o art. 84, que trata da regularização de escolas em áreas residenciais, com o devido controle de vizinhança	Acatada Adequa a Emenda 05
Subemenda 36 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Mantém a revogação do art. 7º, controle de vizinhança para RO 1 e RO 2, e do art. 44, que foi substituído pelo art. 104-B, com nova redação do parágrafo único	Acatada Adequa a Emenda 06
Subemenda 37 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o art. 6º para incluir o termo residencial-rural, e retira a aplicação da Lei federal 13.874/2019 que expande atividades econômicas em residências	Acatada Adequa a Emenda 12
Subemenda 38 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Modifica o § 3º do art. 11, que trata da taxa permeabilidade em Equipamentos Públicos	Acatada Adequa a Emenda 13
Emenda 39 Aditiva - CAF Deputado João Cardoso	Acrescenta artigo incluindo a Subclasse CNAE "Self Storage"	Rejeitada Não se aplica, Classes e Subclasses foram suprimidas do Anexo I para simplificação
Emenda 40 Aditiva - CAF Deputado Reginaldo Sardinha	Acrescenta autorização para estudos de alteração dos parâmetros urbanísticos da QSE 14 Taguatinga	Prejudicada igual à Emenda 16
Emenda 41 Aditiva - CAF Deputados Eduardo Pedrosa e Rafael Prudente	Acrescenta nota ao Quadro de Parâmetros Urbanísticos do Itapoã	Acatada
Emenda 42 Aditiva - CAF Deputados Rafael Prudente e Eduardo Pedrosa	Acrescenta nota ao Quadro de Parâmetros Urbanísticos do Itapoã	Prejudicada igual à Emenda 41

Emenda 43 Aditiva - CAF Deputado Delmasso	Acrescenta artigo incluindo a Subclasse CNAE "Assistência Social" em residências	Rejeitada Não se aplica, Classes e Subclasses foram suprimidas do Anexo I para simplificação
Emenda 44 Aditiva - CAF Deputado Reginaldo Sardinha	Acrescenta artigo incluindo Parklets (minipraças)	Rejeitada Não é objeto de LUOS, concessão de espaço para mobiliário urbano
Emenda 45 Aditiva - CAF Deputado Delmasso	Acrescenta inciso X - Atacadistas, ao art. 41, que trata da permissão de PAC em lotes comerciais	Rejeitada Inclui Atividade de Atacadista sem os devidos estudos técnicos e sem a aprovação no Conplan
Emenda 46 Aditiva - CAF Deputado Delmasso	Acrescenta artigo incluindo atividade de assistência social em RO 1, 2 e 3	Acatada
Emenda 47 Modificativa - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Modifica o caput do art. 6º para excluir a vinculação a CNAE	Retirada
Emenda 48 Modificativa - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Modifica o art. 6º para incluir o termo residencial-rural, e acrescenta a utilização da Lei federal 13.874/2019 que expande atividades econômicas em residências	Prejudicada Igual à Emenda 12 - CAF
Emenda 49 Supressiva - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Retorna ao texto da LC 984/2019 os incisos do art. 11, que tratam da taxa permeabilidade	Prejudicada Igual à Emenda 11 - CAF
Emenda 50 Modificativa - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Modifica o § 4º do art. 38 para corrigir a redação que trata das Unidades Especiais (decreto)	Prejudicada Igual à Emenda 23 - CAF
Emenda 51 Modificativa - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Acrescenta estudo técnico e audiência pública para alteração de poligonal de Unidades Especiais	Prejudicada Igual à Emenda 24 - CAF
Emenda 52 Modificativa - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Modifica o § 2º do art. 68 para corrigir o conceito de infração continuada	Prejudicada Igual à Emenda 31 - CAF
Emenda 53 Aditiva - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Acrescenta § 4º ao art. 54, facultando a utilização do cálculo da ODIR conforme a legislação vigente	Acatada
Emenda 54 Aditiva - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Prorroga para 2 anos o prazo de opção pelos parâmetros urbanísticos das legislações anteriores	Rejeitada
Emenda 55 Modificativa - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Modifica o § 7º do art. 27 que trata de tomadas para veículos elétricos em garagens	Acatada
Emenda 56 Modificativa - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Retira área mínima de 1.000m2 para a instalação de PAC em lotes comerciais	Rejeitada Permite PAC em lotes comerciais com qualquer área
Emenda 57 Aditiva - CDESCTMAT Deputada Júlia Lucy	Acrescenta § 4º ao art. 5º, da LC 948/2019, que dá prazo para a opção de transformação de PAC 1 para PAC 2	Rejeitada Estende o uso de PAC 1 para PAC 2 sem alterar os mapas
Subemenda 58 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Mantém a revogação do art. 7º, do art. 44, e do art. 103, no art. 5º do PLC	Acatada Adequa a redação da Subemenda 36
Emenda 59 Modificativa - CAF Deputado Delmasso	Modifica o inciso III do § 1º, do art. 5º da LC 949/2019, incluindo a atividade atacadista na conceituação de usos CSIIR, independente do porte do lote	Rejeitada A inclusão da Atividade não é compatível com os termos do artigo que define Usos, observar que a Atividade 46-G Atacadista já está contemplada no Anexo I, Uso Comercial para CSIIR 3, lotes de grande porte.
Emenda 60 Modificativa - CAF Deputado Eduardo Pedrosa	Acrescenta o § 5º ao art. 19 que trata do anexo de afastamentos mínimos de vãos de iluminação/ventilação para lotes provenientes de regularização fundiária	Rejeitada A exceção proposta contraria o art. 1.301 do Código Civil que determina o mínimo de 1,50m de afastamento
Emenda 61 Modificativa - CAF Deputada Jaqueline Silva	Modifica o inciso IV, do art. 82 que trata das restrições condicionantes cumulativas para a continuidade do funcionamento de atividade econômica	Rejeitada O art. 82 trata de condicionantes ao funcionamento, e a emenda em vez de suprimir o inciso propõe a permissão
Emenda 62 Modificativa - CAF Deputada Jaqueline Silva	Modifica o inciso XXXVII do art. 1º do PLC (art. 83) que trata de funcionamento de escolas em áreas residenciais "com ou sem credenciamento" da Secretaria de Educação	Acatada
Emenda 63 Modificativa - CAF Deputada Jaqueline Silva	Modifica o § 1º do art. 83 para incluir o termo "o estabelecimento educacional deverá estar instalado em edificação com licenciamento edilício para o uso residencial"	Acatada
Emenda 64 Modificativa - CAF Deputado Eduardo Pedrosa	Modifica o inciso IV, do art. 82 que trata das restrições condicionantes cumulativas para a continuidade do funcionamento de atividade econômica	Prejudicada Igual à Emenda 61
Emenda 65 Modificativa - CAF Deputado Eduardo Pedrosa	Modifica o inciso XXXVII do art. 1º do PLC (art. 83) que trata de funcionamento de escolas em áreas residenciais "com ou sem credenciamento" da Secretaria de Educação e permite a transferência do estabelecimento de ensino para outro imóvel	Rejeitada Similar à Emenda 62 Afasta o credenciamento da Secretaria de Educação para estabelecimentos de ensino em áreas residenciais e propõe descontinuidade no tema do artigo que trata de continuidade/regularização

Emenda 66 Modificativa - CAF Deputado Eduardo Pedrosa	Modifica o art. 84 da LC 984/2019	Rejeitada Em conflito com a Subemenda 35 (art. 84), o art. 7º citado na emenda 66 foi revogado no PLC
Emenda 67 Modificativa - CAF Deputado Eduardo Pedrosa	Modifica o § 1º do art. 83 para incluir o termo "o estabelecimento educacional deverá estar instalado em edificação com licenciamento edilício para o uso residencial"	Prejudicada Igual à Emenda 63
Subemenda 68 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Retira do caput do art. 6º a referência à CNAE, estava em desconformidade com o § 1º do art. 6º do PLC	Acatada Adequa a Subemenda 37
Emenda 69 Aditiva - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Acrescenta art. 6º ao PLC, que trata da incorporação dos anexos apresentados e não citados na proposição	Acatada
Emenda 70 Modificativa - CAF Deputado Cláudio Abrantes RELATOR	Substitui o Anexo I, que não apresentava Usos para RO 1, RO 2, RO3, RE 1, RE 2, RE3 e RRur	Acatada
Emenda 71 Supressiva - CAF Deputado Eduardo Pedrosa	Suprime o Anexo II com 29 mapas	Rejeitada A proposta não apresenta justificativa técnica ou legal para a supressão, além de excluir 39 áreas regularizadas, com projeto urbanístico, registro em cartório e aprovação no Conplan
Emenda 72 Supressiva - CAF Deputado Eduardo Pedrosa	Suprime o Anexo III com 29 quadros de parâmetros Urbanísticos	Rejeitada A proposta não apresenta justificativa técnica ou legal para a supressão, além de excluir 39 áreas regularizadas, com projeto urbanístico, registro em cartório e aprovação no Conplan

II.3 – Conclusões

Não há dúvida de que a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS é de fundamental importância para o desenvolvimento urbano do Distrito Federal, uma vez que promove uma sistematização e simplificação das normas, bem como a ampliação das possibilidades de uso dos imóveis urbanos. A LUOS promove usos mistos e regulamenta, de forma clara e objetiva, com metodologia própria, o uso do solo, o que traz segurança jurídica e converte-se em fator relevante para o desenvolvimento econômico e social, além de avançar na redução de informalidades e na promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

Conclui-se que a proposição, em seu conjunto, é necessária, oportuna e conveniente, merecendo, desse modo, acolhimento por parte desta Comissão. Alguns reparos, entretanto, se fazem necessários.

Assim, manifestamos voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, no âmbito desta Comissão de Assuntos Fundiários, na seguinte forma:

APROVADAS: A emenda 01 na forma da Subemenda 34, a emenda 04, a emenda 05 na forma da subemenda 35, a emenda 06 na forma da subemenda 36, as emendas 08, 09, 10 e 11, a emenda 12 na forma da subemenda 37, a emenda 13 na forma da subemenda 38, as emendas 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, a subemenda 36 na forma da subemenda 58, as emendas 41, 46, 47, 53, 55, 62, 63, 68, 69 e 70;

REJEITADAS: As emendas 02, 03, 07, 39, 43, 44, 45, 54, 56, 57, 59, 60, 61, 65, 66, 71 e 72;

PREJUDICADAS: As emendas 40, 42, 48, 49, 50, 51, 52, 64 e 67;

RETIRADAS: A emenda 47.

Deputado Cláudio Abrantes
RELATOR



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES - Matr. 00143, Presidente**, em 22/06/2021, às 10:34, 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: **0457227** Código CRC: **31CBFAE**.

