



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



PARECER Nº 003/2016 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS sobre o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 63, de 2016, que altera a Lei Complementar nº 855, de 19 de novembro de 2012, que desafeta áreas públicas de uso comum do povo, na Região Administrativa de Brasília – RA I, e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

Relator: Deputada Telma Rufino

I – RELATÓRIO

O projeto, ora submetido à análise desta Comissão, busca alterar o art. 2º da Lei Complementar nº 855, de 19 de novembro de 2012, que desafeta área pública de uso comum do povo na Região Administrativa de Brasília – RA I, e dá outras providências.

Em síntese, a proposta assevera que *“as áreas desafetadas de que trata o art. 1º podem ser objeto de concessão de uso ou venda, mediante licitação pública, destinadas exclusivamente à passagem de pedestres e sem permissão de edificar”*. A redação original do artigo, por sua vez, estabelece que *“as áreas desafetadas de que trata o art. 1º podem ser objeto de concessão de uso, mediante licitação pública”*.

Seguem as costumeiras cláusulas de vigência e revogação.

Em Justificação, esclarece o autor que as áreas entre os Lotes C e D da EQN 707/907 e as áreas entre os lotes B e C da EQN 708/908, desafetados pela Lei



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



Complementar nº 855/2012, serão objeto de concessão de uso, por meio de procedimento licitatório, para uso exclusivo como passagem de pedestres.

Ressalta que tanto o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico – IPHAN, quanto a extinta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDHAB, atual Secretaria de Estado de Gestão do Território – SEGETH, concluíram pela necessidade de impedir edificações nas faixas de passagem.

Por fim, informa que a medida é necessária para a regularização das áreas públicas em questão, uma vez que se encontram ocupadas, de forma consolidada, por instituição de ensino privado (Centro Universitário de Brasília – UNICEUB).

A proposição foi distribuída a esta Comissão de Assuntos Fundiários – CAF, à Comissão de Economia, Orçamento e Finanças – CEOF, à Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo - CDESCTMAT e à Comissão de Constituição e Justiça – CCJ.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o breve Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 68, inciso I, “h” do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal, compete à Comissão de Assuntos Fundiários analisar e emitir parecer sobre o mérito de matérias que versem sobre aquisição, administração, utilização, desafetação, afetação, alienação, arrendamento e cessão de bens públicos e desapropriações.



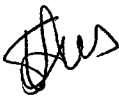
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



O Projeto de Lei Complementar sob análise versa sobre alienação de áreas públicas, mediante alteração da Lei Complementar nº 855/2012. A norma desafetou áreas públicas intersticiais aos Lotes C e D da EQN 707/907 (20m X 115m) e áreas públicas intersticiais aos Lotes B e C da EQN 708/908 (20m X 119m), totalizando 4.650 m².

As áreas em questão encontram-se ocupadas há anos por entidade particular de ensino. Portanto, a lei complementar tem por objetivo principal promover a regularização da ocupação privada da área pública, por meio da transferência da posse ao particular, mediante concessão de uso, após certame licitatório.

O projeto, por sua vez, reconhece que as novas medidas são necessárias para *"regularização de área que encontra-se com situação consolidada, tal seja, a ocupação pelo CEUB de áreas públicas intersticiais, balizada pelo Parecer PROMAI/PGDF nº 055/2008"*, consoante Exposição de Motivos nº 530.000.001/2016-GAB/SEGETH. 

O PLC 63/2016, ora apreciado nesta CAF, em suma, acrescenta a possibilidade de **transferência do domínio** das áreas já desafetadas a particulares, mediante venda; mantém, ainda, a possibilidade de **transferência da posse**, mediante concessão de uso e, por fim, destina o imóvel apenas a função de *"passagem de pedestres"*, ficando vedadas edificações. A transferência da posse ou do domínio ao particular se dará, a teor da Lei Complementar e do PLC, mediante licitação pública.

A lei complementar em vigor e o projeto de lei em apreço suscitam certas dificuldades de intelecção.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



Veja que em se tratando de regularização de área pública ocupada e consolidada por particular, nos moldes apresentados, não nos parece haver concorrência suficiente que justifique a abertura de certame licitatório.

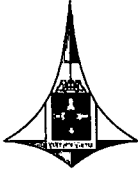
A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, por meio da seleção da proposta mais vantajosa para a administração. Deve ser processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade de condições, etc., sendo vedado aos agentes públicos conferir tratamento diferenciado a qualquer dos participantes¹.

Portanto, se a hipótese é de regularização de áreas públicas ocupadas e consolidadas por um dado particular, como reconhece o próprio autor do projeto, a hipótese, s.m.j, é a de inexigibilidade de licitação por inviabilidade de competição. Não parece fazer sentido instaurar procedimento licitatório cujo único interessado seja o ocupante, sobretudo em se tratando de área destinada "*exclusivamente à passagem de pedestres e sem permissão de edificar*".

Esse aspecto, em particular, chama bastante atenção. Objetivamente, não vislumbramos a quem interessaria adquirir, mediante certame licitatório, 4.650m² de área pública, sem nenhuma destinação útil, senão o particular que já ocupa a área há anos e que a incorporou informalmente aos imóveis sob seu domínio.

Ainda há, a nosso sentir, um agravante, que seria a dificuldade de atribuir preço de avaliação a um imóvel cujo uso previsto é "*passagem de pedestre*", uma vez que as atividades desenvolvidas nas edificações em geral são vinculadas aos usos residencial, comercial de bens e serviços, coletivo ou institucional, industrial

¹ Consoante art. 3º da Lei Federal nº 8.666, de 1993 – regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



e rural, consoante disposto no art. 157 do Código de Obras e Edificações, aprovado pela Lei nº 2.105/1998².

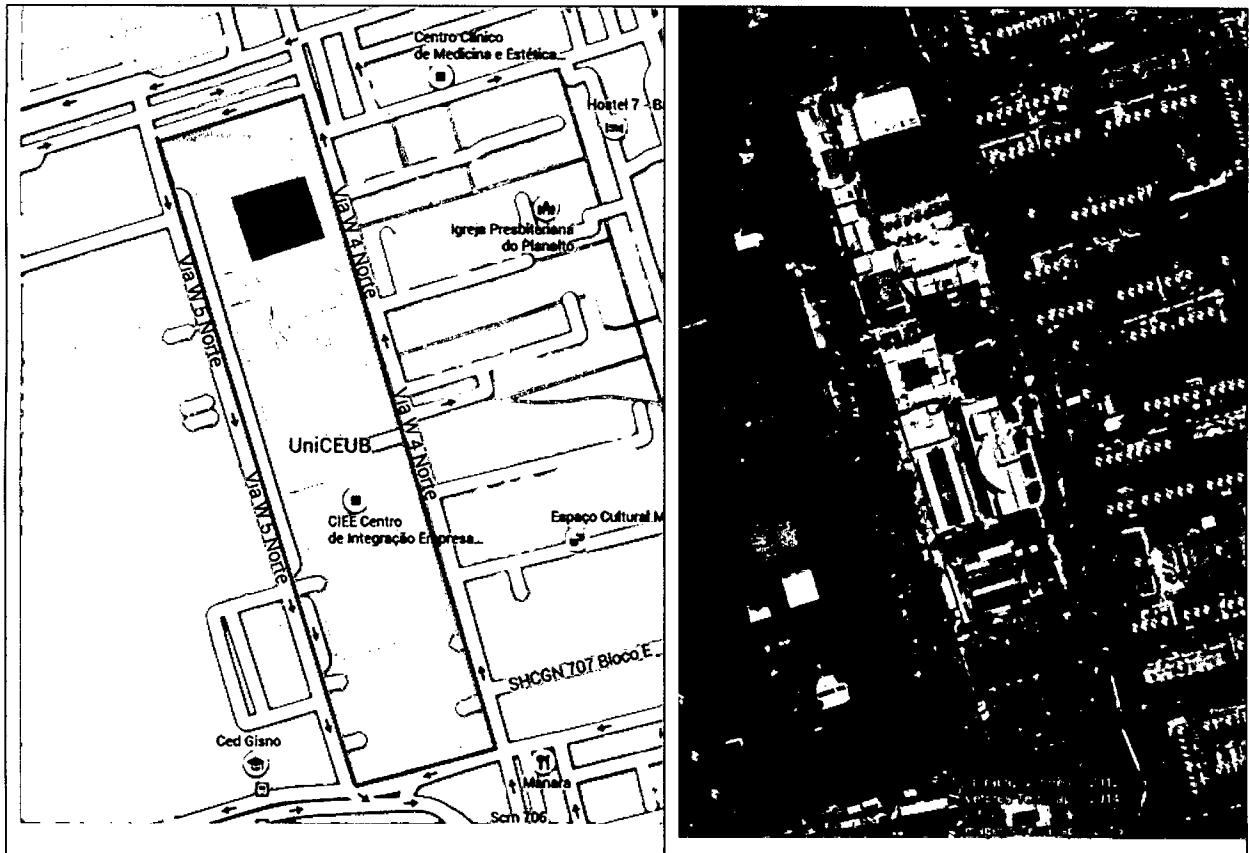


Fig. 1. Imagens obtidas por meio do Sistema Terrageo. O Centro Universitário de Brasília – UNICEUB ocupa 10 lotes da EQN 707/907/708/908, incorporando as áreas públicas intersticiais ao campus universitário e formando uma unidade imobiliária contínua.

Por outro lado, parece-nos que a saída encontrada pelos técnicos do Poder Executivo, bem como pelo órgão de preservação, como consta nos autos, foi a

² Art. 153. As atividades desenvolvidas nas edificações são agrupadas nos seguintes usos:

- I – residencial;
- II – comercial de bens e de serviços;
- III – coletivo;
- IV – industrial;
- V – rural.

Parágrafo único. A classificação das atividades permitidas para os usos a que se refere este artigo será objeto de regulamentação.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



de estabelecer um procedimento de regularização que pudesse oferecer definitiva solução a uma informalidade que vem ser perpetuando há mais de 30 anos³, constituindo-se em situação consolidada e, como sugere o Executivo, de difícil reversão. Assim sendo, a proposta foi a alternativa encontrada, no entender do autor, para enfrentar a informalidade.

A esse respeito, a política de regularização fundiária e a política de promoção da ordem urbanística são medidas de interesse público, necessárias à redução da informalidade urbana, a qual gera considerável ônus ao conjunto da sociedade. Desse modo, o nosso desejo é o de que, com a aprovação do presente projeto, estejamos caminhando na direção de uma cidade mais justa e organizada.

Por outro lado, não podemos deixar de mencionar que o imóvel foi desafetado e está incorporado ao patrimônio da Terracap, que deve avaliá-lo, para fins de alienação, levando em conta os usos e atividades desempenhadas pelo centro universitário. Essa medida é fundamental para que sejam evitados danos ao patrimônio público por subavaliações que levem em conta apenas a destinação *"passagem de pedestre e sem permissão de edificar"*.

Frise-se que, de fato, os 10 lotes ocupados pelo centro universitário (lotes A, B, C e D da EQN 707/907 e A, B, C, D, E, F da EQN 708/908) e as áreas públicas intersticiais (entre os lotes C e D da EQN 707/907 e entre os lotes B e C da EQN 708/908) formam uma "unidade", onde se desenvolvem atividades ligadas à educação superior – graduação e pós-graduação, como se observa nas figuras 1 e 2, ora anexadas ao presente parecer.

³ Autos do PLC nº 42/2012 (projeto que deu origem à LC nº 855/2012), fl. 11.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

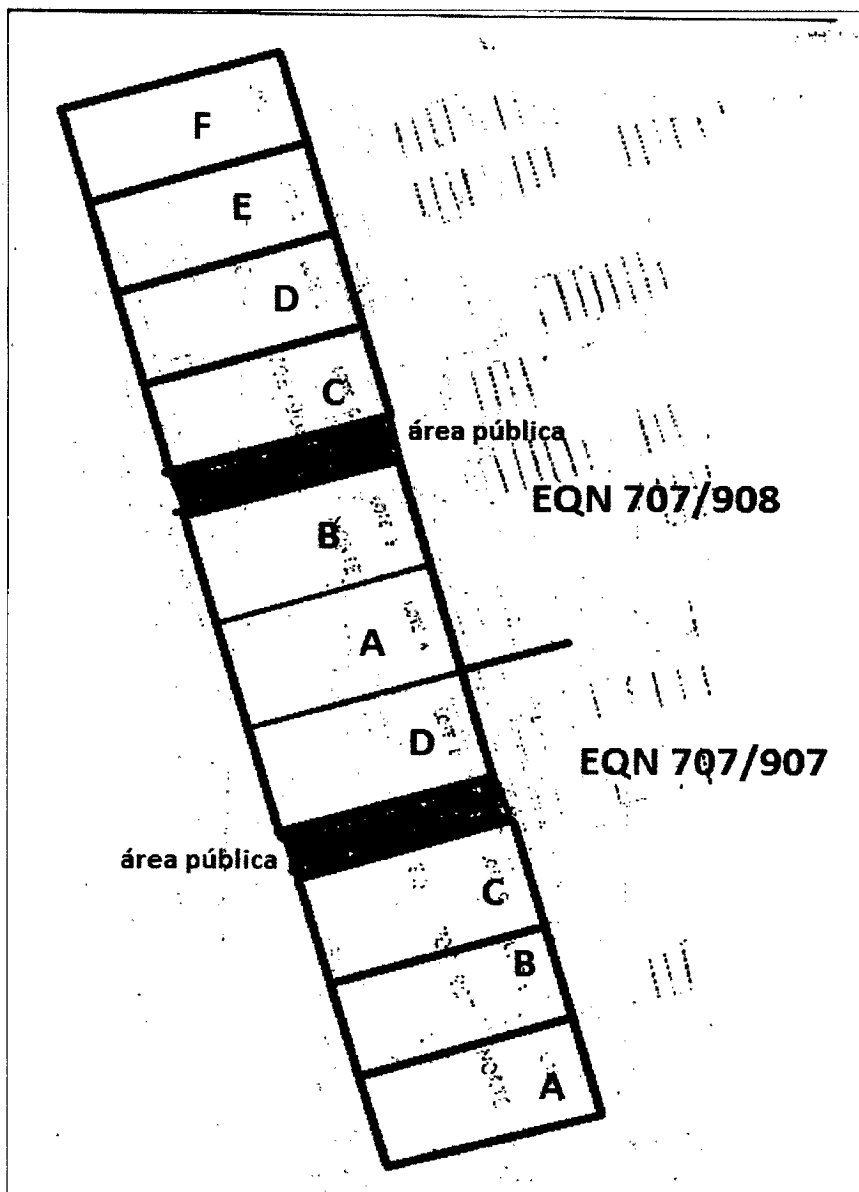
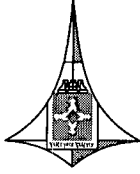


Fig. 2. Croquis que indicam a disposição dos lotes particulares e das áreas públicas que integram o Centro Universitário de Brasília – UNICEUB. Elaborado a partir das informações constantes nos autos do PLC nº 42/2012, fl. 10.

As áreas públicas integraram o projeto urbanístico da Asa Norte para servirem a passagem de pedestres e retorno dos veículos entre as vias W5 e W4. Entretanto foram “incorporadas” pelo centro universitário, como dito, há mais de 30 anos. Destiná-las a “*passagem de pedestre e sem permissão de edificar*” não pode servir de escusa para a atribuição de preço inferior aos praticados para a comercialização de imóveis destinados às atividades de educação superior. Nessa



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete da Deputada Telma Rufino



As áreas públicas integraram o projeto urbanístico da Asa Norte para servirem a passagem de pedestres e retorno dos veículos entre as vias W5 e W4. Entretanto foram "incorporadas" pelo centro universitário, como dito, há mais de 30 anos. Destiná-las a "*passagem de pedestre e sem permissão de edificar*" não pode servir de escusa para a atribuição de preço inferior aos praticados para a comercialização de imóveis destinados às atividades de educação superior. Nessa direção, a fim de assegurar a observância do interesse público e promover as condições necessárias à aprovação da proposta, apresento a emenda modificativa em anexo.

O último aspecto refere-se à denominação da Região Administrativa I, que incorretamente vem sendo citada em alguns projetos que versam sobre ordenamento territorial como "Brasília". Na verdade, a primeira região administrativa foi, a nosso sentir, corretamente denominada pela Lei nº 1.648, de 1997, como "Região Administrativa do Plano Piloto". A lei permanece produzindo efeitos e, portanto, deve ser observada, sobretudo porque afasta interpretações equivocadas de que os moradores das demais regiões administrativas não vivem em Brasília ou não são brasilienses. Portanto, tomamos a iniciativa de corrigir o equívoco por meio de emenda aditiva.

Feitos os devidos registros, concluímos, portanto, no mérito, pela **aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 63/2016, com as duas emendas modificativas em anexo**, acatando o parecer nº 01 da CCJ no âmbito desta Comissão de Assuntos Fundiários.

Sala das Comissões, em

Deputado
Presidente


Deputada **TELMA RUFINO**
Relatora