

PARECER N.º 2 /2017 - CAF

**Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS
ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº
110, de 2017, que dispõe sobre o
instrumento da Compensação Urbanística
para fins urbanos previsto no Plano Diretor
de Ordenamento Territorial do Distrito
Federal – PDOT, e dá outras providências.**

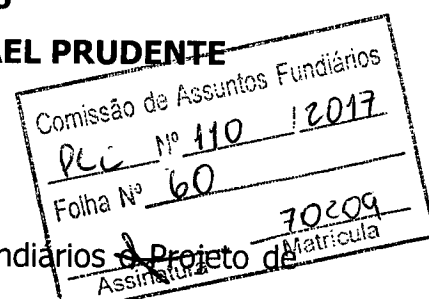
AUTOR: Poder Executivo

RELATOR: Deputado RAFAEL PRUDENTE

I – RELATÓRIO

Foi apresentado a esta Comissão de Assuntos Fundiários o Projeto de Lei Complementar nº 110, de 2017, de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre o instrumento da Compensação Urbanística para fins urbanos previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

No Capítulo I da proposição (arts. 1º a 4º), relativo às Disposições Preliminares, é caracterizado o escopo da proposta, que trata da regulamentação da aplicação do instrumento da Compensação Urbanística, previsto pelo PDOT em vigor. Conceitua o referido instrumento como o *que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados em lote ou projeção registrado no ofício de registro de imóveis competente, em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística, mediante indenização pecuniária ao Estado*. Define, como documento a ser gerado para a regularização, o Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR, a ser emitido pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano local, além dos documentos de licenciamento (Alvará de Construção e Carta de Habite-se), a serem emitidos pelos órgãos responsáveis. Por fim, o Capítulo I define o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano como responsável pela condução da aplicação do instrumento da





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



compensação urbanística, ou seja, pela condução, instrução e supervisão do processo.

O Capítulo II, composto unicamente pelo art. 5º, relaciona os princípios da compensação urbanística, entre os quais, a supremacia do interesse público, a justa indenização ao Estado, a manutenção da qualidade do espaço urbano construído, a adequação da capacidade instalada de infraestrutura urbana e a garantia da segurança jurídica no processo de licenciamento de obras e edificações.

O Capítulo III (arts. 6º ao 10), dedica-se à admissibilidade da aplicação do instrumento, estabelecendo que a compensação urbanística só poderá ser realizada em edificações construídas dentro dos limites do lote ou projeção com registro no cartório de registro de imóveis competente, com o uso permitido pela norma urbanística em vigor para a unidade imobiliária. Estabelece como marco temporal para a aplicação do instrumento, a data estabelecida pelo PDOT. Veda a aplicação do instrumento em alguns casos que especifica. Estabelece que a aplicação da compensação urbanística em edificações situadas na Zona Urbana do Conjunto Tombado, constante do zoneamento definido pelo PDOT, deverá ter prévia manifestação dos órgãos responsáveis pela preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, e que as edificações inseridas em área de tutela de edificação ou de conjuntos urbanos tombados individualmente também devem ter prévia anuência dos órgãos responsáveis pela proteção. Estabelece, por fim, que a compensação urbanística não incide em edificações de propriedade de órgãos e entidades da União, Estados, Distrito Federal e de municípios.

O Capítulo IV (arts. 11 a 22) estabelece procedimentos administrativos para a aplicação do instrumento: protocolo de requerimento, pagamento dos custos relativos ao processo de análise e emissão do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR; obrigatoriedade de comunicação aos conselhos de engenharia e arquitetura sobre a abertura dos processos; definição da documentação necessária, entre as quais o Memorial Descritivo de Ocupação – MDO e o projeto de arquitetura de regularização; definição de procedimentos quanto à análise, tramitação do processo e expedição do TAR; definição de procedimentos a

Comissão de Assessoria Jurídica	
PLC Nº 110 / 2012	
Folha Nº 61	
Assinatura	Matrícula
	70209



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



serem adotados no caso de indeferimento da regularização e de deferimento (expedição do alvará de construção e da carta de habite-se).

O Capítulo V (arts. 23 a 27) define a fórmula para o cálculo da Contrapartida Pecuniária da Compensação Urbanística, efetuado em razão da proporção da irregularidade cometida em relação ao parâmetro urbanístico correspondente, quais sejam: Taxa de Permeabilidade do lote, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento ou Taxa de Construção, altura da edificação, número de pavimentos da edificação, afastamentos ou recuos da edificação e vagas de estacionamento. Define também critérios para o parcelamento do pagamento do valor da contrapartida e isenta de pagamento da contrapartida as edificações com área construída total inferior a 250,00 m², localizadas em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, conforme o PDOT, e nos Programas Habitacionais de Interesse Social.

O Capítulo VI (arts. 28 e 29) cria a taxa de análise de documentação e emissão do TAR, bem como indica o seu índice de atualização; indica, ainda, caso em que não será cobrada a taxa, e define o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB, como gestor da fonte específica dos valores auferidos.

Por fim, o Capítulo VII (arts. 30 a 39) trata das disposições finais transitórias, entre as quais: define os casos que são considerados de interesse público para a aplicação do instrumento da compensação urbanística; os casos de cassação ou anulação; as penalidades devido à falsidade de informações declaradas; os procedimentos a serem adotados para casos omissos ou conflitantes.

A proposição veio acompanhada pelos Anexos I e II, relativos, respectivamente, à ponderação de critérios em relação aos parâmetros urbanísticos e aos valores de referência, por Região Administrativa, a serem adotados no cálculo da Contrapartida Pecuniária da Compensação Urbanística.

Segue o dispositivo de vigência.

Na Mensagem nº 116/2017-GAG, de encaminhamento da proposição, o Governador do Distrito Federal solicita que o PLC seja apreciado em regime de urgência e apresenta a justificativa da proposta, feita por meio da Exposição de

Comissão de Assuntos Fundiários
PLC Nº 110 / 2017
Folha Nº 62
Assinatura _____ Matrícula 70209



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



Motivos do Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, anexa àquela Mensagem.

Na Exposição de Motivos nº 390.000.010/2017 – GAB/SEGETH, o titular daquela pasta justifica o instrumento da compensação urbanística como uma forma *de trazer para a legalidade construções que não seguiram normas urbanísticas, mas que não proporcionam riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade para a população*, admitindo-se que permaneçam, desde que haja contrapartida financeira ao Estado.

De acordo ainda com o secretário da SEGETH, *ignorar o problema significa deixar que parte da cidade permaneça na ilegalidade*. No entanto, adverte que a proposição *não cria direito automático à regularização de transgressões passadas, mas sujeita a regularização da edificação ao atendimento de critérios específicos de admissibilidade*. Salieta também que a contrapartida financeira é *proporcional à gravidade da irregularidade, correspondendo ao somatório das irregularidades aplicadas à proporção da irregularidade em relação ao parâmetro urbanístico correspondente*. Informa, por fim, que os recursos auferidos, direcionados para o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB, serão utilizados em prol da cidade.


O Poder Executivo encaminhou Emenda Modificativa ao Projeto de Lei Complementar, alterando a redação do inciso VII do art.12, do art. 17, do § 3º do art. 18, do *caput* do art. 20, do art. 21 e do inciso II do art. 32.

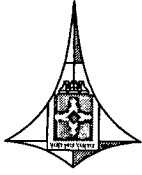
Foram apresentadas, ainda, 2 (duas) Emendas Aditivas pela ilustre deputada TELMA RUFINO e 5 (cinco) Emendas Aditivas pelo nobre deputado DELMASSO.

É o relatório.

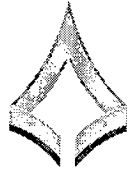
II – VOTO DO RELATOR

Compete à Comissão de Assuntos Fundiários, nos termos do art. 68, inciso I, do Regimento Interno desta Casa, analisar e, quando necessário, emitir parecer de mérito sobre plano diretor de ordenamento territorial (alínea a);

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº 110 / 2017	
Folha Nº 63	
	70209
Assinatura	Matrícula



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



parcelamento do solo (alínea b); normas gerais de construção (alínea c); habitação (alínea g), e direito urbanístico (alínea i).

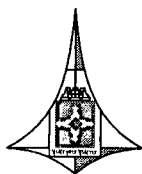
A proposição apresentada, regulamenta o instrumento da Compensação Urbanística, previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que, em seu art. 199, define o instrumento como sendo o *que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação mediante indenização pecuniária ao Estado.*

De acordo com o PDOT, são instrumentos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano no Distrito Federal os diversos institutos de planejamento territorial e ambiental, institutos jurídicos, tributários, financeiros e de participação popular necessários à sua execução, conforme previsto na Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF e na Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, encontrando-se a compensação urbanística enquadrada no escopo dos instrumentos jurídicos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

O PDOT também estabeleceu que *a compensação urbanística será objeto de lei específica e que somente pode ser aplicada para os empreendimentos cuja regularização seja declarada de **interesse público** em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial (§§ 1º e 2º do art. 199), restringindo, ainda, a aplicação do instrumento apenas aos **empreendimentos comprovadamente edificadas até a data da publicação do PDOT, ou seja, até 17 de outubro de 2012 (§ 3º do art. 199).***

Em relação ao interesse público, a proposição, em seu art. 3º, propõe que até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, instrumentos complementares das políticas de ordenamento territorial, sejam considerados de interesse público para fins de regularização, mediante compensação urbanística, as edificações que atendam aos requisitos de admissibilidade definidos na proposta à exceção dos casos em que o coeficiente de aproveitamento correspondente à

Comissão de Assuntos Fundiários
PLC Nº 110 / 2017
Folha Nº 64
Art. 3º do Plano de
Assinatura 30209
Matrícula



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



edificação construída ultrapasse em 50% ou mais o coeficiente de aproveitamento máximo definido para o lote ou projeção e dos casos em que a altura da edificação ou o número de pavimentos, para edificações construídas com mais de cinco pavimentos, ultrapassem em 50% ou mais a altura ou o número de pavimentos definidos para o lote ou projeção.

Quanto ao **limite temporal** estabelecido, a compensação urbanística somente poderá ser aplicada nos imóveis edificados até **17 de outubro de 2012**.

Assim, por meio de uma análise preliminar, poderia parecer que o instrumento da compensação urbanística seria capaz de regularizar, indiscriminadamente, situações críticas relativas à desobediência das normas, o que não se verifica, pois, a proposta impõe limitações severas, a começar pelas já citadas, para a aplicação do instrumento.

São também vedados à aplicação do instrumento, conforme relacionados no art. 7º, os casos de edificações que interfiram no cone de aproximação de aeronaves, que invadam logradouro público, que estejam situadas fora dos limites de lote ou projeção registrado em cartório. Vedado, ainda, nos casos em que estejam situadas em áreas de preservação permanente, que estejam situadas em áreas de risco, que proporcionem riscos não passíveis de mitigação quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade, que tenham sido tombadas ou em processo de tombamento pelo patrimônio histórico e que estejam situadas em faixas de domínio ou servidão para passagem de sistemas de infraestrutura urbana.

Quanto às edificações inseridas na Zona Urbana do Conjunto Tombado, conforme definido pelo PDOT, e aquelas localizadas na área de tutela de edificação ou de conjuntos urbanos tombados, deverão ter prévia manifestação e anuência, respectivamente, dos órgãos responsáveis pela preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB e dos outros órgãos responsáveis pela proteção do patrimônio edificado.

Obedecido aquele quadro de exceções e precauções, o instrumento da compensação urbanística pode tornar-se uma ferramenta importante para a gestão

Assinatura


Matrícula

Condição de Assinatas Fundiários

PCC Nº 160 / 2017

Folha Nº 65

70209





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



da ocupação do solo no Distrito Federal. A dinâmica de implantação das edificações no tecido urbano das cidades que compõem a Capital Federal, como em todas as grandes cidades brasileiras, faz-se pela observância de determinados parâmetros urbanísticos, definidos para que os edifícios possam estar inseridos de maneira ambientalmente satisfatória no contexto urbano. Por vezes esses parâmetros são extrapolados. O instrumento da compensação urbanística busca então corrigir essas deformações, auxiliando no gerenciamento da ocupação do solo, trazendo uma contrapartida financeira ao Estado, por meio do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Os princípios da compensação urbanística elencados na proposição, por si só, contextualizam a importância do instrumento, entre eles, a supremacia do interesse público, a justa indenização ao Estado, a manutenção da qualidade do espaço urbano construído, a adequação da capacidade instalada de infraestrutura urbana e a garantia da segurança jurídica no processo de licenciamento de obras e edificações. Em suma, o que se busca é uma justa distribuição de benefícios e ônus do processo de urbanização.


Assim, a regulamentação do instrumento da compensação urbanística, preconizado pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, contribui para o aprimoramento da política urbana local, encontrando-se em sintonia com as diretrizes programáticas do governo.

A proposição cumpre os critérios de necessidade, oportunidade, conveniência e relevância.

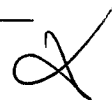
A respeito das emendas apresentadas, passo a análise e consideração na forma abaixo:

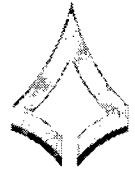
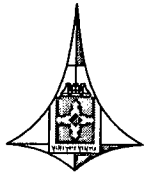
I - Emendas apresentadas

Ao Projeto de Lei Complementar nº 110, de 2017, que dispõe sobre o instrumento da Compensação Urbanística para fins urbanos previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, e dá outras providências,



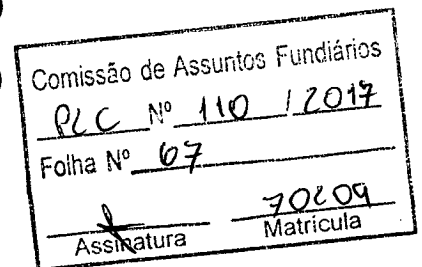
Comissão de Assuntos Fundiários
Nº 110 / 2017
Folha Nº 66
70209
Matrícula





foram apresentadas, até a presente data, 8 (oito) emendas, conforme informações do Sistema de Informações Legislativas - LEGIS. São elas, por tipo e autoria:

- **Emenda nº 1** – CAF (Emenda Modificativa – Poder Executivo)
- **Emenda nº 2** – CAF (Emenda Aditiva – Deputada Telma Rufino)
- **Emenda nº 3** – CAF (Emenda Aditiva - Deputada Telma Rufino)
- **Emenda nº 4** – (Emenda Aditiva – Deputado Delmasso)
- **Emenda nº 5** – (Emenda Aditiva - Deputado Delmasso)
- **Emenda nº 6** – (Emenda Aditiva - Deputado Delmasso)
- **Emenda nº 7** – (Emenda Aditiva - Deputado Delmasso)
- **Emenda nº 8** – (Emenda Aditiva - Deputado Delmasso)



II – Análise das emendas apresentadas

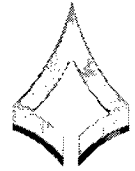
- a) **Emenda nº 1** (Modificativa), da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, de **autoria do Poder Executivo**, que altera a redação do inciso VII do art. 12, do art. 17, do § 3º do art. 18, do caput do art. 20, do art. 21 e do inciso II do art. 32 do PLC em tela.

Esta primeira emenda restringe-se, de acordo com a Exposição de Motivos do Poder Executivo, que a encaminhou, *a ajustes de forma, visando dar maior precisão, clareza e coesão à redação... Com a alteração e inserção de parágrafos ao art. 17, define-se com maior precisão as condições da perda de validade do TAR (Termo de Admissibilidade de Regularização), referindo-se a um prazo fixo, e não ao parcelamento da contrapartida pecuniária, e no caso de inadimplência de três parcelas consecutivas do parcelamento do valor da contrapartida pecuniária. Nesse caso, para a manutenção da validade, o interessado tem que se manter adimplente no processo.*

Em decorrência da perda de validade do TAR, a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, continua a Exposição de



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



Motivos, deve comunicar à Agência de Fiscalização do Distrito Federal (AGEFIS) para as ações fiscais pertinentes, devendo o proprietário, nesses casos, reiniciar o processo de regularização compensatória. Nos casos de novo requerimento, o valor efetivamente pago na contrapartida pecuniária pelo interessado é descontado do total devido pela abertura do novo processo. O parcelamento da contrapartida pecuniária permanece optativo. Contudo, não se exige a carta fiança no início do pagamento. A carta é apenas exigida quando da emissão do alvará de construção ou habite-se, como forma de garantia do pagamento da contrapartida pecuniária e conseqüentemente da validade do TAR, resguardando o interesse público no processo de regularização.

Não há, portanto, de um ponto de visto técnico, e em função da justificativa da SEGETH, nenhum óbice quanto a aprovação desta emenda. Diante do exposto, **ACATO** a presente emenda modificativa.

- b) **Emenda nº 2** (Aditiva), da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, de **autoria da Deputada Telma Rufino**, que determina que os recursos da contrapartida pecuniária, prevista no art. 26 do PLC, sejam aplicados na respectiva Administração Regional da edificação objeto da compensação urbanística.

Embora este dispositivo seja mais afeto à Comissão de Orçamento e Finanças, não se detecta aqui qualquer problema de mérito quanto a sua aprovação. A partir de um levantamento dos recursos auferidos pela aplicação do instrumento da Compensação Urbanística, em determinada Região Administrativa, nada mais justo do que aplicar naquela mesma RA, o equivalente ao montante ali arrecadado. Diante do exposto, **ACATO** a presente emenda aditiva.

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº 110 / 2017	
Folha Nº 65	
Assinatura	70209
	Matrícula



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



c) **Emenda nº 3** (Aditiva), da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, de autoria da Deputada Telma Rufino, que acrescenta o seguinte artigo ao Projeto de Lei:

Art. ... *Das decisões administrativas cabe recurso, garantido o contraditório e a ampla defesa e facultando-se ao interessado apresentação de laudo de contestação, conforme regulamento, em face:*

I - da constatação de que o Poder Executivo interpretou norma divergente do ato administrativo que cassou ou anulou o alvará de construção ou a carta de habite-se;

II - dos critérios ou valores considerados no TAR — Termo de Admissibilidade de Regularização.

Conforme Maria Sylvia Zanella Di Pietro (in: Direito Administrativo, 18ª edição, p. 640), *os recursos administrativos têm duplo fundamento constitucional: artigo 5º incisos XXXIV e LV.*

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...

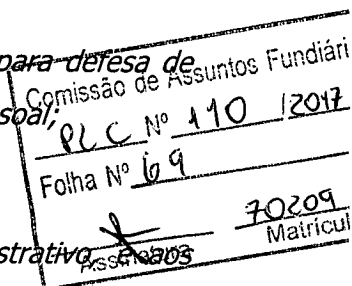
XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

...

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



A emenda apresentada, portanto, garante aos interessados o contraditório, a ampla defesa e *o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder*. Diante do exposto, **ACATO** a presente emenda aditiva com nova redação na forma da subemenda modificativa de relator.

- d) **Emenda nº 4** (Aditiva), da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, de autoria do Deputado Delmasso, que acrescenta o § 3º ao art. 22 do PLC:

Art. 22

....

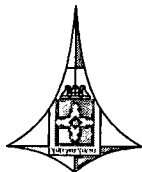
§ 3º *Para os imóveis que não se enquadrarem no § 3º do art. 6º a Carta de Habite-se de que trata o caput desse artigo deverá ser emitida com a anotação de que foi expedida após regularização por meio de compensação urbanística.*

Esta Emenda nº 4 fica prejudicada em decorrência da não aceitação da Emenda nº 7, à qual encontra-se vinculada. Na Emenda nº 7, analisada mais adiante, foi detectada atecnia legislativa. Diante do exposto, **REJEITO** a presente emenda aditiva.

Comissão de Assuntos Fundiários
PLC Nº 110 / 2017
Folha Nº 70
70209
Matricula

- e) **Emenda nº 5** (Aditiva), da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, de autoria do Deputado Delmasso, que acrescenta o seguinte artigo ao Capítulo V (Da Contrapartida Pecuniária) do PLC:

Art. ... *O valor da contrapartida pecuniária apurado na forma do artigo 23 será reduzido à metade (50% cinquenta por cento) para efeitos de fixação da compensação urbanística **para regularização de edificações construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrado no ofício de registro de imóveis competente com base em projetos aprovados ou que possuam alvarás de construção expedidos até a data***



estabelecida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT nas quais tenham sido constatadas desconformidades com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística.

Nesta Emenda nº 5 é observada atecnia legislativa, pois o objeto de aplicação do instrumento da Compensação Urbanística, conforme o PLC 110/2017, são, exclusivamente, empreendimentos edificados em lote ou projeção registrado em cartório, ou seja, dentro dos limites de lote ou projeção registrado em cartório. Não há, portanto, uma outra situação da qual se diferenciar para se aplicar uma redução da contrapartida pecuniária, conforme o objetivo da emenda.

Como se observa nessa emenda e na Emenda nº 7, o autor entendeu, equivocadamente, que o projeto abrange imóveis edificados fora da área dos lotes, o que não é o caso. Diante do exposto, **REJEITO** a presente emenda aditiva.

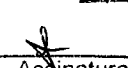
- f) **Emenda nº 6** (Aditiva), da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, de autoria do Deputado Delmasso, que acrescenta o § 4º ao

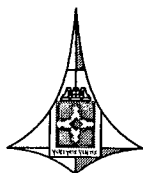
Art. 12

....

§ 4º *A solicitação de aplicação da compensação urbanística para que se enquadrem no § 3º do art. 6º deve ser apresentado com projeto de arquitetura de regularização, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ATR ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do responsável técnico, nos termos do art. 14.*

Esta Emenda nº 6 fica prejudicada em decorrência da não aceitação da Emenda nº 7, à qual encontra-se vinculada. Na Emenda nº 7, analisada a seguir, foi detectada atecnia legislativa. Diante do exposto, **REJEITO** a presente emenda aditiva.

art. 12 do PLC:	
Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº 110/2017	
Folha Nº 71	
	70209
Assinatura	Matrícula




- g) **Emenda nº 7** (Aditiva), da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, de autoria do Deputado Delmasso, que acrescenta § 3º ao art. 60 do PLC:

Art. 60

....

§ 3º Também será permitida a aplicação de compensação urbanística para regularização de edificações construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrado no ofício de registro de imóveis competente com base em projetos aprovados ou que possuam alvarás de construção expedidos até a data estabelecida no Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT nas quais tenham sido constatadas desconformidades com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística.

A Emenda nº 7 não procede, caracterizando uma atecnia legislativa. O objeto da proposição é precisamente a aplicação da compensação urbanística para a regularização de edificação construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrados em cartório. O instrumento não se aplica a situações de irregularidades extra-lotes. O PLC já prevê que as edificações tenham sido comprovadamente construídas até a data estabelecida no PDOT (§ 1º do art. 6º), entendendo por edificação "comprovadamente construída" aquela que apresente, no mínimo, estrutura concluída, com todo o conjunto de vigas, pilares e lajes da edificação (§ 1º do art. 6º). Diante do exposto, **REJEITO** a presente emenda aditiva.

Comissão de Assuntos Fundiários
PLC Nº 110 / 2017
Folha Nº 72
 30209
Assinatura: CAF, de Matrícula

- h) **Emenda nº 8** (Aditiva), da Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, de autoria do Deputado Delmasso, que acrescenta o seguinte artigo ao Projeto de Lei:

Art. ...A compensação urbanística das unidades imobiliárias e demais áreas públicas ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



celebrações públicas e por entidades de assistência social, previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, serão regulamentados por Lei Complementar específica do Poder Executivo.

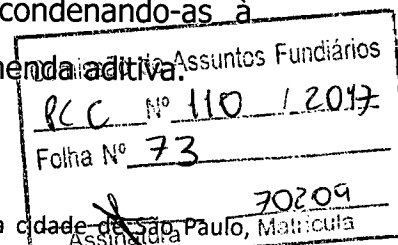
A compensação urbanística é definida, conforme o *caput* do art. 199 da LC 803/2009 - PDOT, com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012, *como o instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação mediante indenização pecuniária ao Estado*, portanto, para empreendimentos situados em unidades imobiliárias regulares, para as quais foram definidos índices e parâmetros urbanísticos, sendo excluídas situações de irregularidades em áreas públicas, o que caracteriza um primeiro elemento que compromete esta emenda.

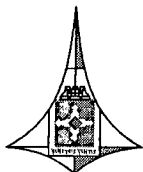
Ademais, a Emenda nº 8 não é tecnicamente viável, pois particulariza os efeitos de um instrumento criado no escopo da legislação edilícia geral, independente do uso da edificação.

O Projeto de Lei Complementar 110, de 2017, inspirado na legislação da cidade de São Paulo¹, **anistia** algumas infrações cometidas em relações à aplicação dos seguintes índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos para determinado lote: Taxa de Permeabilidade do lote, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento ou Taxa de Construção, altura da edificação, número de pavimentos da edificação, afastamentos ou recuos da edificação, e vagas de estacionamento.

Retirar do PLC entidades religiosas e de assistência social significaria privá-las de um importante instrumento de regularização, condenando-as à informalidade. Diante do exposto, **REJEITO** a presente emenda **aditiva**.

¹ Para maiores informações sobre a legislação referente à anistia para edificações da cidade de São Paulo, Matricula consultar a Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003 e a Lei nº 13.876, de 23 de julho de 2004, daquela cidade, bem como o "Manual de Anistia de Edificações", disponibilizado pela Prefeitura de São Paulo no site: www.prefeitura.sp.gov.br/spmaisfacil





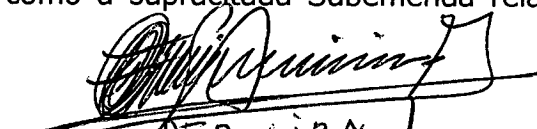
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RAFAEL PRUDENTE



Em 15/08/2017, foi realizada reunião técnica da CAF com os representantes da ADEMI – Associação de Empresas do mercado Imobiliário e Sinduscon – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do DF, para a apresentação de duas emendas elaboradas pelo Setor, que tratam do instrumento jurídico da Convalidação Administrativa e, conforme relato, foram submetidas a apreciação dos técnicos da SEGETH, havendo consenso no encaminhamento das mesmas para este relator.

Com base no exposto, somos pela **APROVAÇÃO**, quanto ao mérito, do Projeto de Lei Complementar nº 110, de 2017, no âmbito desta Comissão de Assuntos Fundiários, acatando a Emenda Modificativa nº 1, do Poder Executivo, acatando a Emenda Aditiva nº 2, de autoria da ilustre deputada TELMA RUFINO, e a Emenda Aditiva nº 3, também de autoria da ilustre deputada TELMA RUFINO, na forma da Subemenda Modificativa de relator, rejeitando as Emendas Aditivas nºs 4, 5, 6, 7 e 8 de autoria do nobre deputado DELMASSO.

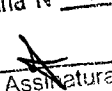
Objetivando o aperfeiçoamento da proposição, apresento 2 Emendas Aditivas e 1 Emenda Modificativa, bem como a supracitada Subemenda relativa à emenda da deputada Telma Rufino.


DEP. LIRA
RELATOR AD HOC

Sala das Comissões, de de 2017.

PRESIDENTE
Deputada TELMA RUFINO


RELATOR
Deputado RAFAEL PRUDENTE

Comissão de Assuntos Fundiários
PLC Nº 110 / 2017
Folha Nº 74
Assinatura  Matrícula 70209