



PARECER Nº 03/2017 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS sobre o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 114, de 2017, que *desafeta e afeta áreas públicas e altera a destinação de uso de áreas na Etapa I do Setor Habitacional Jardim Botânico na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII e dá outras providências.*

Autor: Poder Executivo

Relatora: Deputada Telma Rufino

I – RELATÓRIO

O projeto, ora submetido à análise desta Comissão, versa sobre *desafetação de áreas públicas, afetação e alteração de destinação de imóveis localizados no Setor Habitacional Jardim Botânico, Etapa I.*

Os arts 1º e 2º propõem a **desafetação** de áreas públicas objeto do Projeto de Urbanismo URB 024/98, Memorial Descritivo – MDE 024/98 e das NGBs 024/98, 038/98 e 039/98, aprovadas pelo Decreto nº 19.165/1998, **totalizando 5.025 m2 (cinco mil e vinte e cinco metros quadrados).**

Por sua vez, o art. 3º propõe a **afetação**, à categoria de bem de uso comum do povo, de **08 (oito) lotes**, quais sejam: Quadra 01, Rua 01 Lote 848; Quadra 01, Rua 03, Lotes 16, 32, 48, 64, 80, 96 e 112.

O art. 4º propõe o **remembramento de 12 (doze) lotes, para constituição de 06 (seis) lotes**, na forma a seguir:

1. Avenida do Sol, Lote 300 e Avenida do Sol, Quadra 02, Rua 06, Lote 16 – constituição do Lote 16 da Rua 06 da Quadra 02 da Avenida do Sol;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



2. Avenida do Sol, Rua 02, Quadra 01, Lotes 289 e 305 – constituição do Lote 305 da Rua 01 da Quadra 01 da Avenida do Sol;
3. Avenida do Sol Lote 400 e Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 05, Lote 221 – constituição do Lote 221 da Rua 05 da Quadra 01 da Avenida Dom Bosco;
4. Avenida do Sol Lote 460 e Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 05, Lote 261 – constituição do Lote 281 da Rua 05 da Quadra 01 da Avenida Dom Bosco;
5. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 01, Lotes 416 e 432 – constituição do Lote 432 da Rua 01 da Quadra 01 da Avenida Dom Bosco;
6. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 06, Lotes 353 e 369 – constituição do Lote 369 da Rua 06 da Quadra 01 da Avenida Dom Bosco.

O art. 5º propõe o **desdobramento de 12 (doze) lotes para constituição de 24 (vinte e quatro) lotes**, na forma a seguir:

1. Avenida do Sol, Lote 200 – criação dos Lotes 200 da Avenida do Sol e 17, Rua 04, Quadra 02 da Avenida do Sol;
2. Avenida do Sol, Quadra 01, Rua 02, Lote 97 – criação dos Lotes 97 da Rua 01, Quadra 01 da Avenida do Sol e 81 da Rua 01, Quadra 01 da Avenida do Sol;
3. Avenida do Sol, Quadra 01, Rua 03, Lote 224 – criação dos lotes 224 da Rua 01, Quadra 03 da Avenida do Sol e 208 da Rua 03, Quadra 01 da Avenida do Sol;
4. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 01, Lote 417 – criação dos lotes 417 da Rua 01, Quadra 01 da Avenida Dom Bosco e 401 da Rua 01, Quadra 01 da Avenida Dom Bosco;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



5. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 176 – criação dos lotes 176 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 160 da Rua 03, Quadra 01 da Avenida Dom Bosco;
6. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 240 – criação dos lotes 240 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 208 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;
7. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 257 – criação dos lotes 257 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 241 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;
8. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 385 – criação dos lotes 385 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 353 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;
9. Avenida Dom Bosco, Quadra 01 Rua 03, Lote 497 – criação dos lotes 497 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 465 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;
10. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 609 – criação dos lotes 609 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 593 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;
11. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 06, Lote 336 – criação dos lotes 336 da Rua 06, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 320 da Rua 06, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;
12. Avenida Dom Bosco, Quadra 03, Rua 01, Lote 49 – criação dos lotes 49 da Rua 01, Quadra 03, da Avenida Dom Bosco; 33 da Rua 01, Quadra 03, da Avenida Dom Bosco e 17 da Rua 01, Quadra 03, da Avenida Dom Bosco.

Por sua vez, o art. 6º propõe **alterações no uso de 25 (vinte e cinco) lotes, que passariam do uso residencial para uso misto; outros 02 (dois) lotes passariam do uso institucional para residencial e, finalmente, 01 (um) lote passaria do uso institucional para o uso misto.**



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



O art. 7º estabelece que o uso habitacional unifamiliar deva existir em, no mínimo, 50% da área de construção. Excetua a **atividade de educação infantil, enquanto Equipamento Público Comunitário – EPC**, hipótese em que poderá ocupar a integralidade da construção.

O art. 8º estabelece critério para a ocupação de lotes de uso misto, ao exigir que o uso comercial ocupe um mínimo de 50% da área total de construção permitida. Já os lotes destinados ao uso institucional devem ocupar 100% da área total de construção (art. 9º).

O art. 10 estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para a Etapa I do Setor Habitacional Jardim Botânico: taxa máxima de construção, altura máxima, taxa de permeabilidade, afastamentos e coeficiente de aproveitamento.

Há uma imperfeição na redação do artigo seguinte, uma vez que também é grafado como artigo 10. Esse artigo permite que atividades comerciais de baixo impacto, compatíveis com o uso residencial unifamiliar, sejam exercidas no setor, mediante anuência da vizinhança.

O art. 11 atribui a responsabilidade pela elaboração do projeto urbanístico, com fulcro nos novos usos, índice, desmembramentos e remembramento, à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap, entretanto a aprovação do projeto ficará a cargo do Poder Executivo (art. 12).

Seguem as costumeiras cláusulas de vigência e revogação.

Em exposição de motivos, alega o Senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação que a proposição tem por objetivo revisar o projeto urbanístico da Etapa I do Setor Habitacional Jardim Botânico, consubstanciado na URB – 024/98, MDE 024/98 e NGBs 024/98, 038/98 e 039/98.

Esclarece que a proposição pretende alterar usos, índices urbanísticos, confrontações de unidades imobiliárias, além de promover afetação, desafetação, desconstituição e remembramento de lotes.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



As alterações propostas no projeto de urbanismo registrado pretendem regularizar as divergências entre esse projeto e a ocupação consolidada, conferindo segurança jurídica às atividades desenvolvidas, bem como a "*conformidade das análises, por parte do poder público, dos projetos de arquitetura apresentados, incidentes nestes endereços*".

Ressalta que o projeto urbanístico registrado foi elaborado com base em levantamento aerofotogramétrico de 1997, que considerou a ocupação existente até então. Tal projeto foi encaminhado ao registro em 1998, entretanto foi concluído apenas em 2005, devido a impugnações. Somente em 2007 houve a possibilidade de convocação dos ocupantes para efetuarem a compra direta dos imóveis junto à Terracap, em vista das disposições contidas no Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº 002/2007.

Esclarece, ainda, que, no tempo transcorrido entre a aprovação do projeto e a possibilidade de comercialização dos lotes, houve divergências entre o disposto no projeto e a ocupação fática do setor. Tais divergências abrangem usos, confrontações e limites, o que provocou um processo de revisão do projeto urbanístico registrado, com o objetivo de promover as devidas regularizações.

Por derradeiro, informa que foi realizada audiência pública na data de 07/10/2015, bem como avaliação prévia da proposta por parte do Conselho de Planejamento – CONPLAN.

O projeto tramita em regime de urgência, distribuído simultaneamente a esta Comissão de Assuntos Fundiários - CAF e à Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo – CDESCTMAT, para análise de mérito; e à Comissão de Constituição e Justiça – CCJ, para análise de admissibilidade.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o breve relatório.



II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 68, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal, compete à Comissão Assuntos Fundiários- CAF analisar e emitir parecer sobre o mérito de proposições que versam sobre administração, utilização e cessão de bens públicos, parcelamento do solo, mudança de destinação de áreas, política fundiária e direito urbanístico.

Preliminarmente, é importante registrar que as imagens utilizadas para auxiliar a análise do projeto foram extraídas do Sistema de Informação Geográfica Terrageo, de responsabilidade da Terracap, e do GeoPortal, de responsabilidade da própria SEGETH.

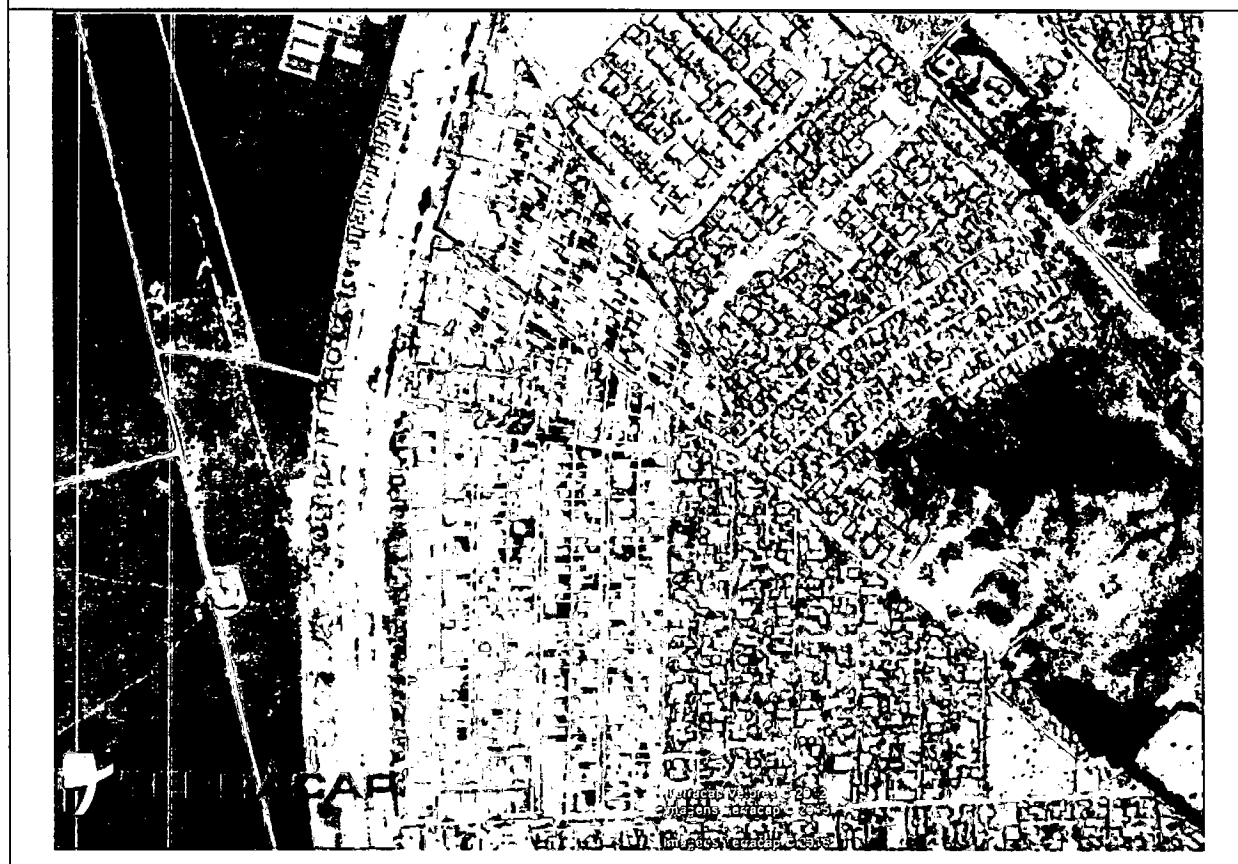
Veremos que o conteúdo da proposição é mais abrangente do que, ao primeiro olhar, suscita a simples leitura de sua ementa. Além de “desafetar”, “afetar” e “alterar destinações”, a proposta ainda promove “remembramentos”, “desdobramentos” e “alteração de índices urbanísticos”, no Setor Habitacional Jardim Botânico.

DA LOCALIZAÇÃO

O Setor Habitação Jardim Botânico está localizado às margens da DF 001, na Região Administrativa XXVII, de mesmo nome, e se constitui em Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE, a teor do disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 2009.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO





DAS DESAFETAÇÕES

Os arts 1º e 2º do PLC propõem a desafetação de um total de aproximadamente **5.025 m2 (cinco mil e vinte e cinco metros quadrados) de área pública.**

A redação dos artigos em comento mostra-se um tanto confusa, induzindo a incompreensões, que devem ser sanadas por meio de emenda para que não haja dificuldades de interpretação.

Por sua vez, as áreas públicas em questão encontram-se ocupadas, total ou parcialmente, como extensão dos próprios imóveis, como é possível concluir por meio da análise das imagens a seguir. São os seguintes, os conjuntos de áreas públicas a serem desafetadas:

- I. Perímetro delimitado pelas áreas públicas confrontantes aos lotes descritos a seguir, totalizando aproximadamente 3.449 m2 (três mil quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados) de área pública:
 - 200, 300, 400, 430 e 460 da Avenida do Sol;
 - 17 da Rua 05, da Quadra 02 da Avenida do Sol;
 - 16 e 65 da Rua 06, da Quadra 02, da Avenida do Sol;
 - 281 da Rua 05, Quadra 01, da Avenida do Sol.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Handwritten signature



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



II. Perímetro delimitado pelas áreas públicas confrontantes aos lotes descritos a seguir, totalizando aproximadamente 572 m² (quinhentos e setenta e dois metros quadrados) de área pública:

- 05, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 e 105 da Rua 01, quadra 02, da Avenida do Sol.



III. Perímetro delimitado pelas áreas públicas confrontantes aos lotes descritos a seguir, totalizando aproximadamente 395 m² (trezentos e noventa e cinco metros quadrados) de área pública:

- 64, 65 e 80 da Quadra 02, Rua 05, da Avenida do Sol.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Fig. 4. Imagens extraídas do Sistema Geoportal/Segeth e do Sistema Terrageo/Terracap. Áreas públicas e confrontações lote a lote, previstas no inciso III do art. 2º do PLC 114/2017.

IV. Perímetro delimitado pelas áreas públicas confrontantes aos lotes descritos a seguir, totalizando aproximadamente 155 m² (cento e cinquenta e cinco metros quadrados) de área pública:

- 111 da Rua 05, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;
- 849 da Rua 01, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



V. Perímetro delimitado pelas áreas públicas confrontantes aos lotes descritos a seguir, totalizando aproximadamente 454 m² (quatrocentos e cinquenta e quatro metros quadrados) de área pública:

- 657 e 689 da Rua 01, Quadra 03 da Avenida Dom Bosco.





DAS AFETAÇÕES

O projeto propõe a afetação dos seguintes imóveis, conforme art. 3º do PLC 114/2017:

- Lote 848, da Rua 01, Quadra 01, da Avenida do Sol;



- Lotes 16, 32, 48, 64, 80, 96 e 112 da Rua 03, Quadra 01 da Avenida Dom Bosco.





É possível observar, por meio das imagens, que os imóveis estão vagos e são utilizados, efetivamente, como equipamentos de uso coletivo (praça, equipamentos públicos comunitários de esporte).

DOS REMEMBRAMENTOS

Na lição de José Afonso da Silva¹, **remembramento** é um reparcelamento do solo, uma nova divisão de área já parcelada, necessária à regularização e configuração das parcelas ou distribuição, entre os proprietários, dos benefícios ou ônus da ordenação do solo. O objetivo do instrumento, portanto, é reconfigurar os terrenos, criando novas parcelas que possam abrigar edificações, demais aproveitamentos e usos permitidos, tanto pelo plano diretor quanto pelas normas urbanísticas que dele decorrem.

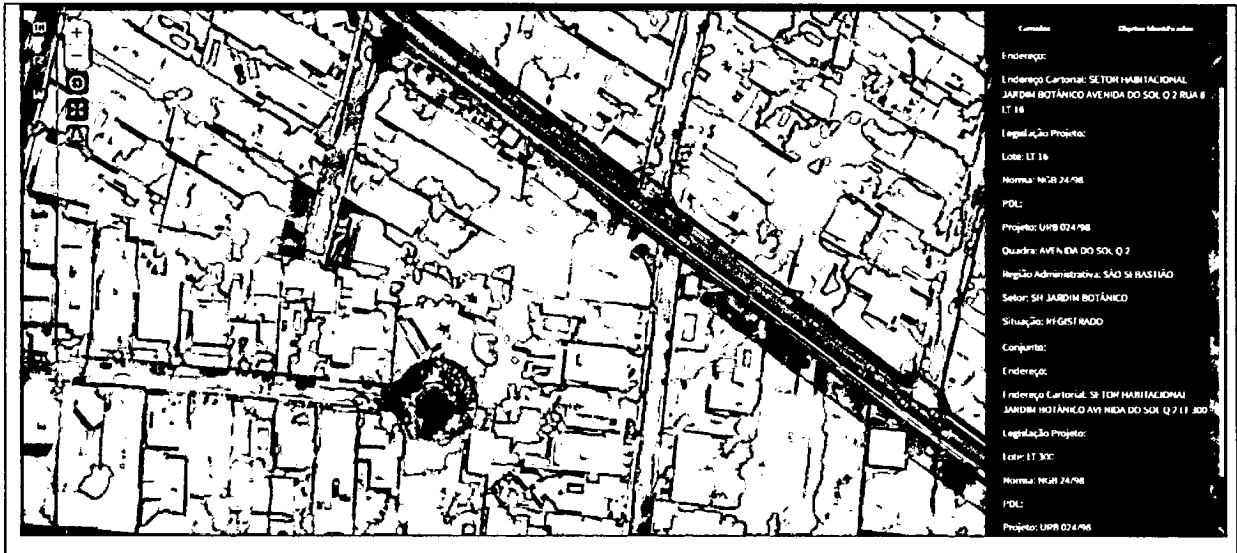
O projeto propõe o remembramento de 12 (doze) imóveis para constituição de 6 (seis) imóveis, conforme estabelecido no art. 4º:

1. Avenida do Sol, Lote 300 e Avenida do Sol, Quadra 02, Rua 06, Lote 16 – constituição do Lote 16 da Rua 06 da Quadra 02 da Avenida do Sol: **lotes de uso residencial unifamiliar, de acordo com a NGB 024/98;**

¹ SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo: Malheiros Editora, 2006, pp. 346/347.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



2. Avenida do Sol, Rua 02, Quadra 01, Lotes 289 e 305 – constituição do Lote 305 da Rua 01 da Quadra 01 da Avenida do Sol: **lotes de uso residencial unifamiliar, de acordo com a NGB 024/98 – funciona um centro comercial nesses endereços e, por essa razão, o art. 6º da proposta propõe a alteração de uso para "misto"**;



3. Avenida do Sol Lote 400 e Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 05, Lote 221 – constituição do Lote 221 da Rua 05 da Quadra



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO

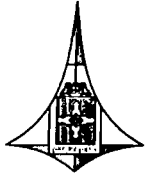


01 da Avenida Dom Bosco: lotes de uso residencial unifamiliar, de acordo com a NGB 024/98;



4. Avenida do Sol Lote 460 e Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 05, Lote 261 – constituição do Lote 281 da Rua 05 da Quadra 01 da Avenida Dom Bosco: lotes de uso residencial unifamiliar, de acordo com a NGB 024/98;

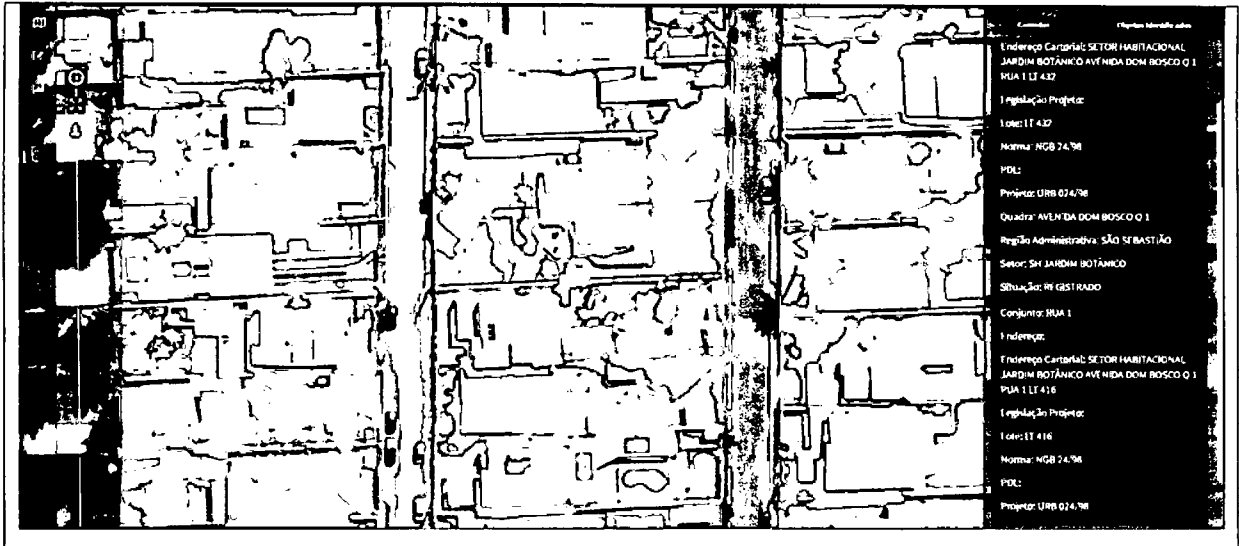




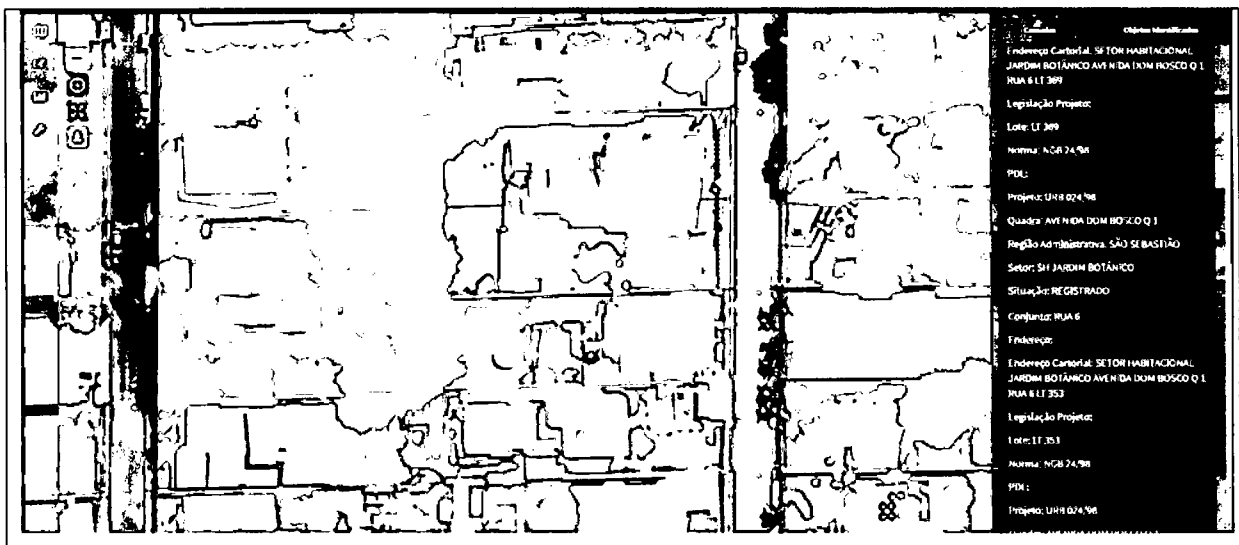
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



5. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 01, Lotes 416 e 432 –
constituição do Lote 432 da Rua 01 da Quadra 01 da Avenida
Dom Bosco: **lotes de uso residencial unifamiliar, de
acordo com a NGB 024/98;**



6. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 06, Lotes 353 e 369 –
constituição do Lote 369 da Rua 06 da Quadra 01 da Avenida
Dom Bosco: **lotes de uso residencial unifamiliar, de
acordo com a NGB 024/98.**





DOS DESDOBRAMENTOS

Ainda na lição de José Afonso da Silva², desdobro de lote é a divisão da área do imóvel para formação de novo lote ou de novos lotes.

Nesse caso, a constituição de novos lotes deve respeitar as dimensões mínimas observadas para parcelamentos urbanos, segundo disposto no art. 4º da Lei Nacional nº 6.766/1979, *in verbis*:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I -...

II - **os lotes terão área mínima de 125 m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados) **e frente mínima de 5 (cinco) metros**, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; (*grifo nosso*).

Não há divergências em relação à lei nacional, tampouco no que tange ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT (anexo VI-01), que estabelece as dimensões máximas e mínimas dos lotes residenciais para o Setor Habitacional Jardim Botânico entre 2.500 m² e 125 m².

Podemos concluir, por meio da análise de imagens, que o porte dos imóveis, portanto, comporta o desdobramento proposto.

O projeto propõe o desdobramento de 12 (doze) imóveis para constituição de 24 (vinte e quatro) imóveis, conforme estabelecido no art. 5º:

1. Avenida do Sol, Lote 200 (**966.67 m²**) – criação dos Lotes 200 da Avenida do Sol e 17, Rua 04, Quadra 02 da Avenida do Sol;

² SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo: Malheiros Editora, 2006, pp. 346.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



2. Avenida do Sol, Quadra 01, Rua 02, Lote 97 (**1.772,57 m²**) – criação dos Lotes 97 da Rua 01, Quadra 01 da Avenida do Sol e 81 da Rua 01, Quadra 01 da Avenida do Sol;



3. Avenida do Sol, Quadra 01, Rua 03, Lote 224 (**2.270 m²**) – criação dos lotes 224 da Rua 01, Quadra 03 da Avenida do Sol e 208 da Rua 03, Quadra 01 da Avenida do Sol;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



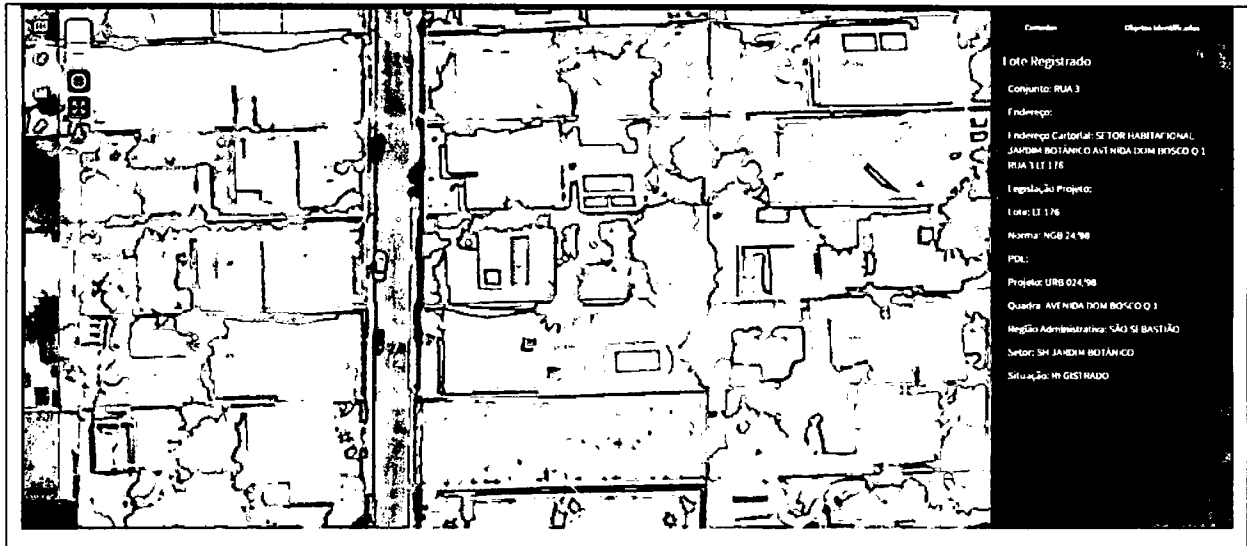
4. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 01, Lote 417 (**1.173,75 m²**) – criação dos lotes 417 da Rua 01, Quadra 01 da Avenida Dom Bosco e 401 da Rua 01, Quadra 01 da Avenida Dom Bosco;



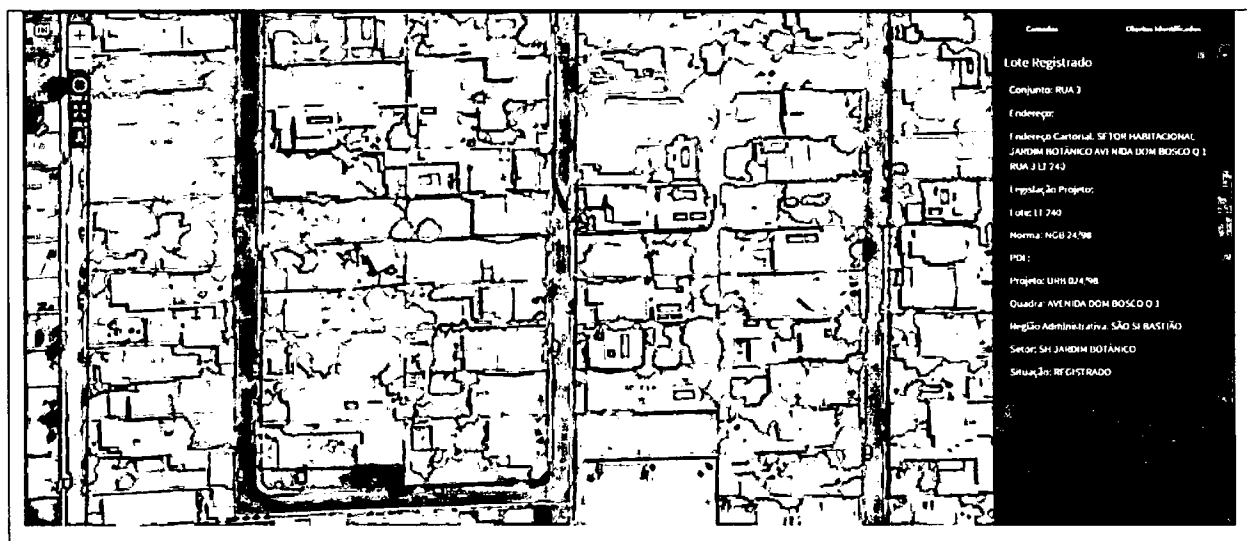
5. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 176 (**1.602,75 m²**) – criação dos lotes 176 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 160 da Rua 03, Quadra 01 da Avenida Dom Bosco;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



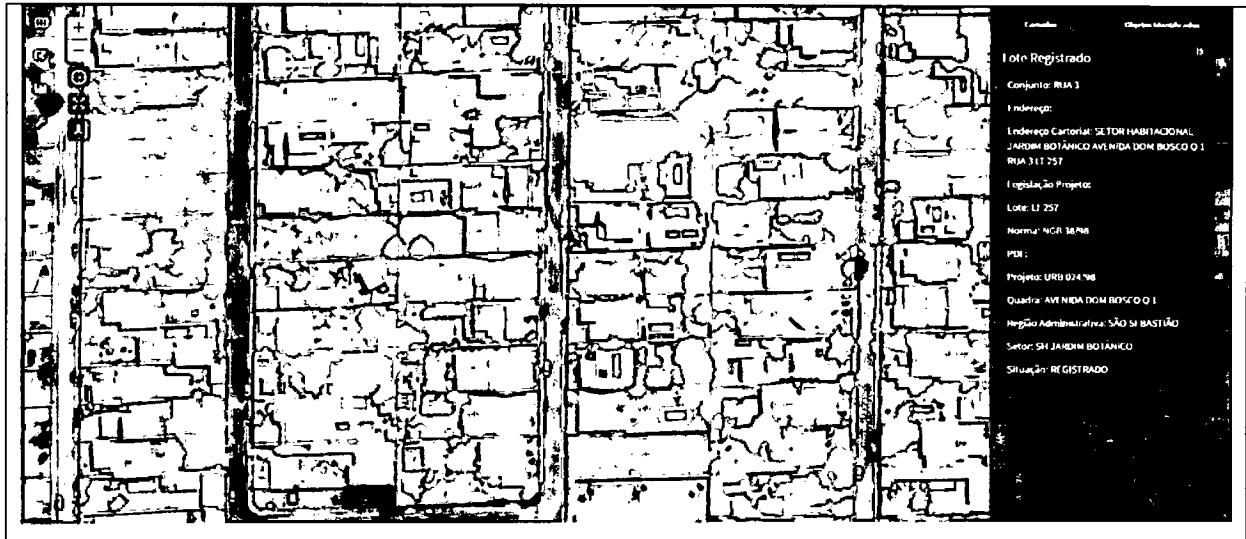
6. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 240 (**2.387,21 m²**) – criação dos lotes 240 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 208 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;



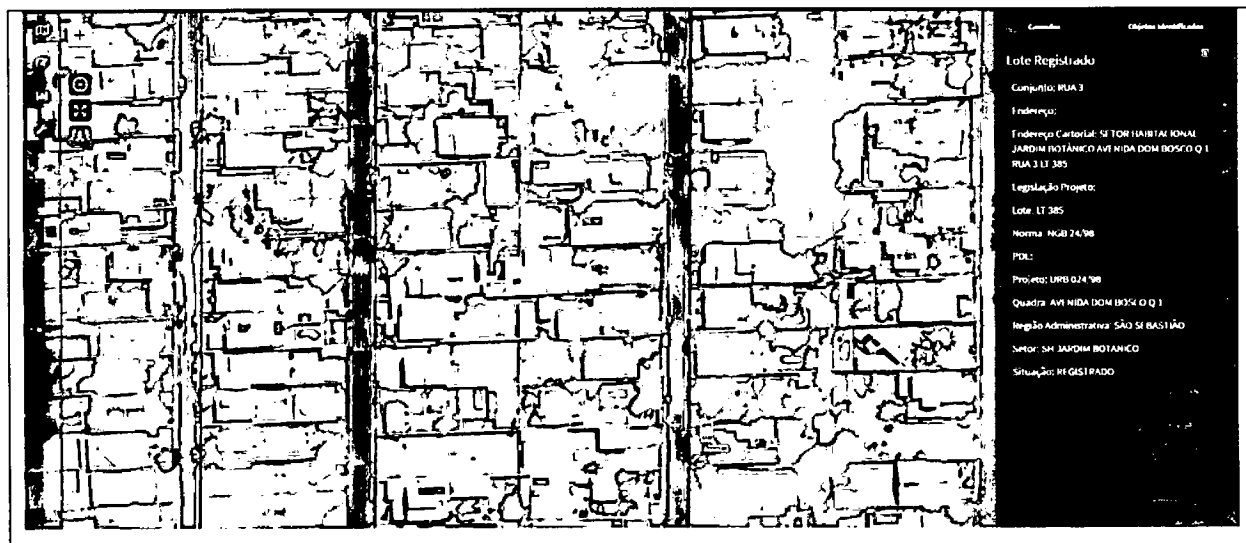
7. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 257 (**1.601,60 m²**) – criação dos lotes 257 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 241 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



8. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 385 (**2.406,90 M²**) – criação dos lotes 385 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 353 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;



9. Avenida Dom Bosco, Quadra 01 Rua 03, Lote 497 (**2.406,47 M²**) – criação dos lotes 497 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 465 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



10. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 03, Lote 609 **(1.603,18 M²)** – criação dos lotes 609 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 593 da Rua 03, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;



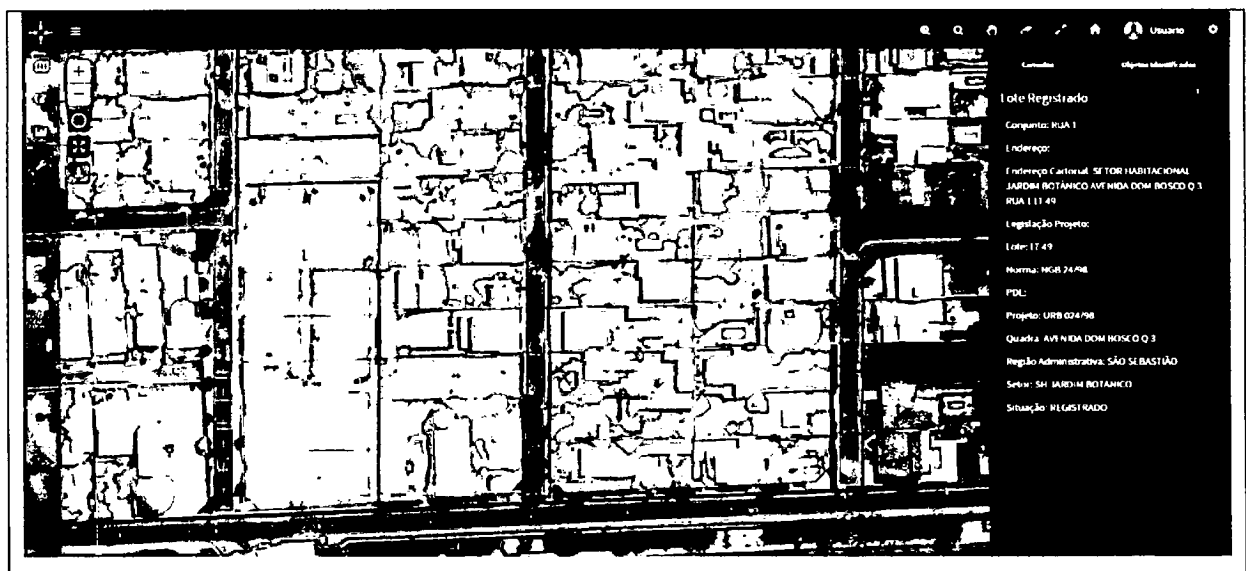
11. Avenida Dom Bosco, Quadra 01, Rua 06, Lote 336 **(1.599,75 M²)** – criação dos lotes 336 da Rua 06, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco e 320 da Rua 06, Quadra 01, da Avenida Dom Bosco;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



12.Avenida Dom Bosco, Quadra 03, Rua 01, Lote 49 (**2.340 M2**) – criação dos lotes 49 da Rua 01, Quadra 03, da Avenida Dom Bosco; 33 da Rua 01, Quadra 03, da Avenida Dom Bosco e 17 da Rua 01, Quadra 03, da Avenida Dom Bosco.





DAS MUDANÇAS DE DESTINAÇÃO

Do uso residencial para o uso misto: o uso misto é uma combinação dos usos "comercial de bens e prestação de serviços", "institucional ou comunitário" e "industrial" com o uso "residencial", consoante disposto no art. 44 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009.

O art. 6º, I do projeto propõe a alteração de destinação de 25 (vinte e cinco) imóveis, na forma a seguir:

- a) Os lotes 97, 113, 129, 145, 161, 177, 193, 209, 225, 241, 273, 289, 305, 321, 337 e 353 da Rua 02, Quadra 01, da Avenida do Sol.





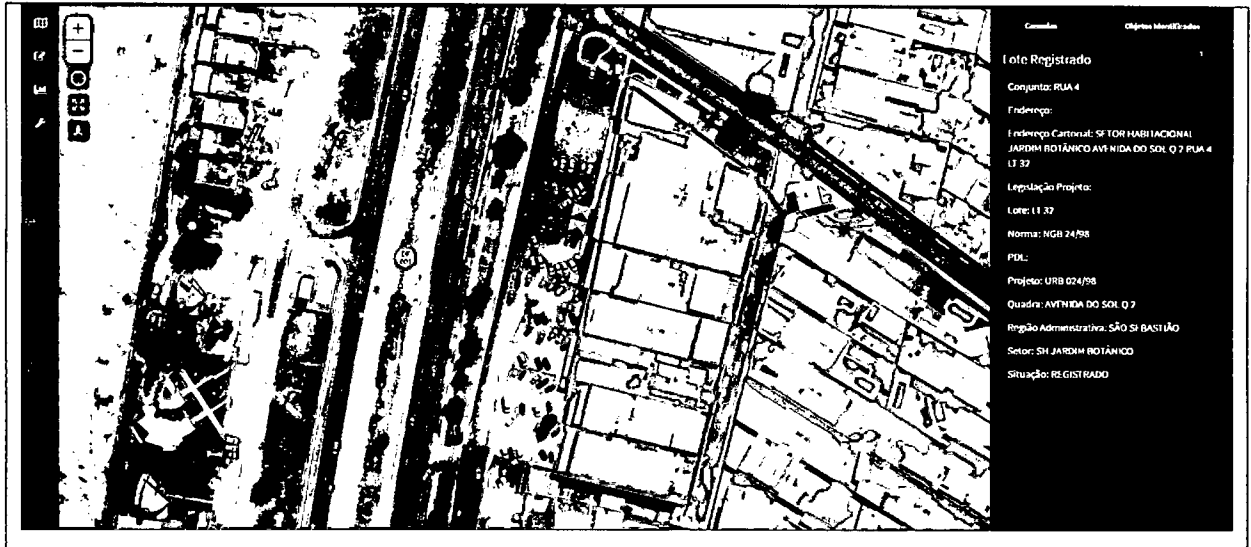
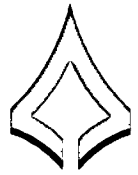
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



b) Os lotes 32, 48, 64, 80, 96 e 112 da Rua 04, Quadra 02, da Avenida do Sol.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Esse primeiro grupo de lotes está localizado às margens da Rodovia DF 001, portanto em via bastante acessível. Podemos observar que há atividades produtivas implantadas em todos os imóveis mencionados, inclusive, com a presença de um centro comercial (lotes 289 e 305).

Observamos que não há citação aos lotes, 257 e 385, uma vez que já são classificados como "uso misto" por meio da NGB 39/98, e ao lote 65, classificado como institucional pela NGB 38/98 (objeto de alteração pelo inciso seguinte). Desse modo, apenas **o lote 49 está fora da alteração de uso proposta, permanecendo como uso residencial unifamiliar, de acordo com a NGB 24/98**, muito embora reúna as mesmas condições dos demais. Parece-nos inconveniente mantê-lo como o único imóvel residencial disposto na Rua 02, da Quadra 01, até porque, assim como os demais, vem sendo utilizado para o exercício de atividades produtivas.

Do uso institucional para o uso residencial - o art. 6º, II da proposta propõe a alteração de destinação de 02 (dois) imóveis, na forma a seguir:

- Lotes 200 da Avenida do Sol e 257 da Rua 03, Quadra 01 da Avenida Dom Bosco.

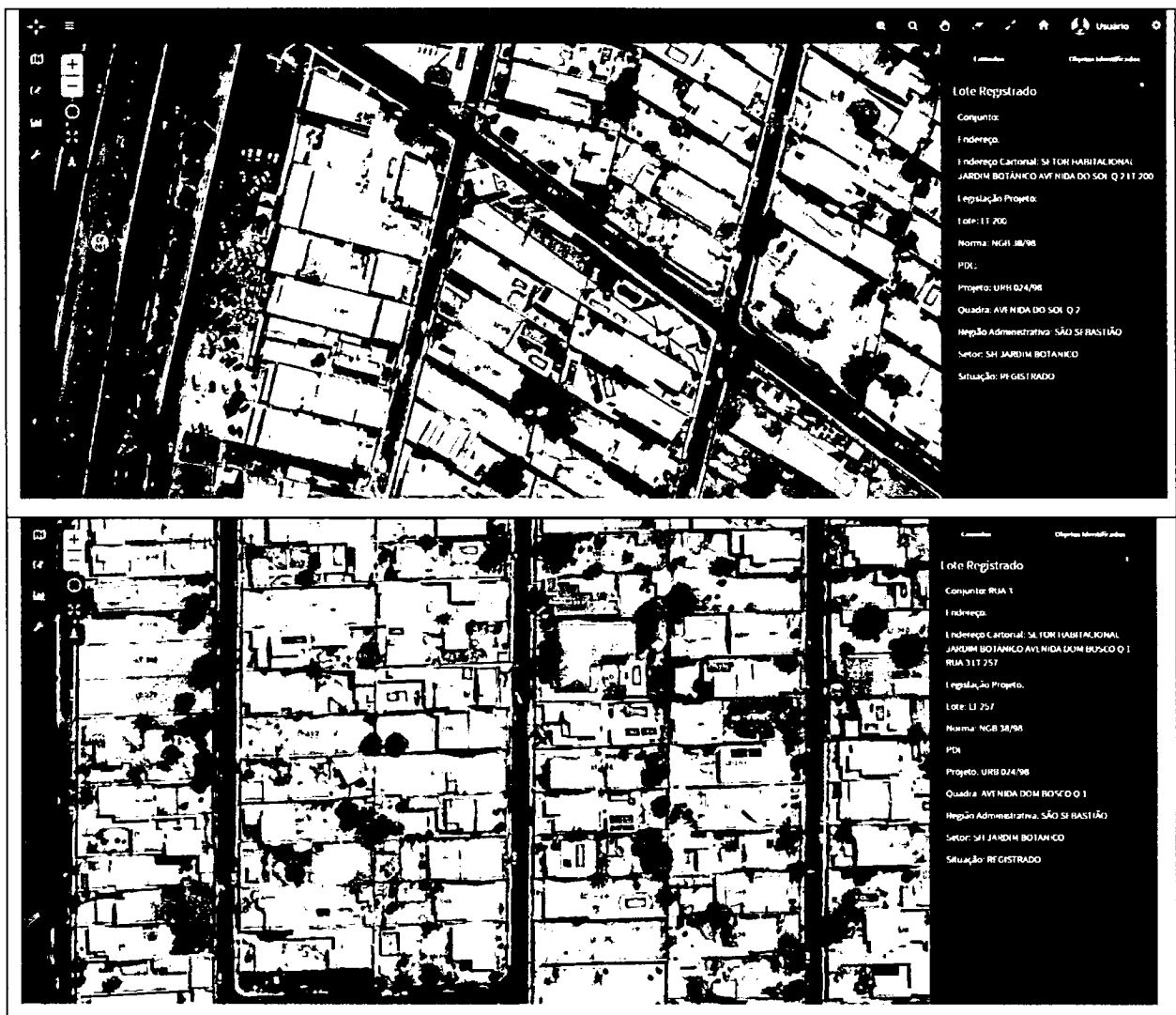


CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



O lote 200 está sendo desdobrado em 2 lotes pelo art. 5º, I do projeto (constituição do lote 200 e do lote 17), uma vez que parte do imóvel é ocupado pela Administração do Condomínio San Diego e parte por uma habitação unifamiliar. Parece-nos oportuno, entretanto, deixar claro que apenas o lote 200 passará ao uso residencial e que o lote 17 permanecerá sob o uso institucional, a fim de evitar dificuldades futuras de interpretação da norma.

Quanto ao lote 257, da Rua 03, observa-se que está situado no interior do parcelamento, ao longo de via local, como definido pelo Decreto nº 38.047/2017. Portanto, o uso residencial mostra-se mais adequado.

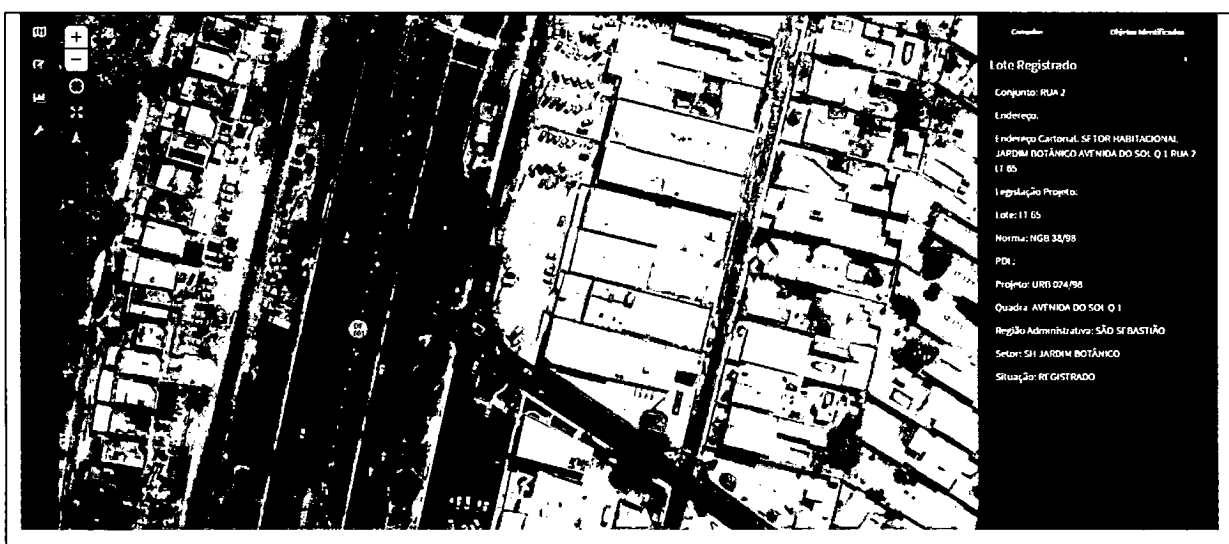




Do uso institucional para o uso misto - o art. 6º, III da proposta propõe a alteração de destinação de 01 (um) imóvel, na forma a seguir:

- O lote 65, da Rua 02, Quadra 01 da Avenida do Sol passa do uso institucional para o uso misto.

Essa classificação compatibiliza o uso do imóvel com os demais lotes dispostos ao longo da Rua 02, que estão passando à categoria de lotes de uso misto, conforme art. 6º, I, "a".



DAS NORMAS PARA UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, MISTO E INSTITUCIONAL

O art. 7º contém impropriedades que precisam de reparo, uma vez que dificultam a aplicação do dispositivo. O artigo assegura que os lotes residenciais da Etapa I do Jardim Botânico devam ter, no mínimo, 50% da área total de construção destinada ao uso residencial unifamiliar. Entretanto, nos casos em que o Poder Público tomar a decisão de implantar, em algum dos imóveis, "equipamento comunitário, nas classes: educação infantil – creche e educação infantil pré-escolar", então, somente nesse caso, 100% da área de construção devem ser destinadas ao uso educacional.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Importante esclarecer que equipamentos comunitários são aqueles destinados à instalação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. Nesse caso, o art. 7º assegura a instalação apenas de equipamentos de educação, nas classes de educação infantil – creche e pré-escola.

Uma vez que se propõe que 100% da área de construção devam ser destinadas à instalação do mencionado equipamento público, não nos parece adequado manter tais imóveis sob o gravame residencial e sim alterar a destinação daqueles julgados necessários para o uso EPC – equipamento público comunitário.

Instalar um equipamento público em imóvel destinado ao uso residencial é manter uma informalidade indesejada e, até mesmo, violar regras de uso e ocupação do solo impostas a todos os proprietários de imóveis urbanos. Essa medida inviabiliza a expedição de licença de funcionamento, uma vez que uma creche ou escola estaria funcionando e ocupando 100% de um lote de uso residencial unifamiliar, o que viola o zoneamento. Outro grave problema que se vislumbra é a possibilidade de, ao lado de qualquer das residenciais unifamiliares, indistintamente, ser implantado o referido equipamento (escola ou creche), causando sérios conflitos de vizinhança, ao elevar o fluxo de veículos em vias locais, dificultar o acesso aos lotes e estimular estacionamentos irregulares, com a ocupação de calçadas e entradas de garagens.

Reforça-se que o objetivo do presente projeto é, justamente, enfrentar a informalidade e promover a regularização do setor. Por essa razão, não nos parece razoável, conveniente e oportuno que o art. 7º mantenha o uso residencial ao imóvel e que permita, ao mesmo tempo, sua utilização, exclusivamente, para atividades de “educação infantil – creche e pré-escola”.

A **NGB nº 24/98** permite, nos lotes de habitação unifamiliar, atividades não incomodas à comunidade, por meio da anuência dos proprietários dos lotes vizinhos. **Concomitantemente ao uso residencial unifamiliar**, portanto, podem ser integrados os seguintes usos e atividades, desde que ocupem, no máximo, 50% da área edificada:

- Comércio e Serviços: Farmácia/Drogaria; Roupas em geral; Sapataria; Armário; Bijuterias; Butiques; Brinquedos; Casa



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Lotérica; Cine/Foto; Importadora; Joalheria/Relojoaria; Jornais e Revistas; Livraria/Papelaria; Loja de Tecidos; Presentes/Souvenirs; Perfumaria/Cosméticos; Roupas de Cama, Mesa e Banho; Antiquário; Artesanato/Folclore ou similares.

- Educação: Curso de Línguas; Escola doméstica; Creche e Jardim de Infância; ou similares.
- Prestação de Serviços: Alfaiate/Costureiro/Camiseiro; Barbearia/Instituto de Beleza; Bordadeira/Plissadeira/Cerzadeira e Similares; Estúdio Fotográfico; Relojoeiro/Ourives/Gravador; Restaurador de Objetos Artísticos; Aluguel de Filmes/Louças/Móveis/ Revestimentos/Toalhas; Agência de Passagens e Turismo; Agência de Propaganda e Publicidade; Atelier; Auditores e Peritos; Avaliadores; Consultoria Técnica/Assessoria; Consultórios; Escritórios; Maquetistas; ou similares.

Portanto, uma vez que o Poder Público conclua necessária a ocupação de 100% da área construída do imóvel como EPC, é preciso que altere o uso dos imóveis necessários para essa função, e apenas os imóveis necessários e não todos os imóveis residenciais, como pretende o art. 7º. Sendo necessária essa medida, os imóveis selecionados, de preferência, devem estar dispostos ao longo das vias mais acessíveis e não no interior das quadras, como, inclusive, a redação proposta para o art. 7º autoriza.

Passemos ao art. 8º.

Esse dispositivo estabelece que, nos imóveis de uso misto, o uso comercial deverá existir em, no mínimo, 50% da área de construção permitida. Trata-se de impropriedade, uma vez que, como vimos, o uso misto é uma combinação dos usos "comercial de bens e prestação de serviços", "institucional ou comunitário" e "industrial" com o uso "residencial", consoante disposto no art. 44 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT. Se os imóveis são de uso misto,



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



então a combinação de usos está autorizada, não se podendo limitá-las apenas ao uso comercial.

Desse modo, entendemos que, a melhor leitura do dispositivo é a de que o "uso não residencial" deva funcionar em, no mínimo, 50% da área total de construção permitida. Portanto, é preciso sanear o artigo.

No mesmo sentido, vem o art. 9º propor que *"para os lotes institucionais, o uso institucional deverá existir em 100% da área total de construção permitida"*. É preciso dizer que em escolas ou consultórios médicos é bastante comum a presença de lanchonetes, cafés, como atividades complementares, o que não fere, em absoluto, o regramento de uso e ocupação do solo. Parece-nos sensato que a norma preveja a possibilidade de instalação de atividades complementares nesses imóveis, em percentual mínimo, a fim de evitar informalidades marcadas pelo exercício de atividades produtivas sem possibilidade de licenciamento.

Por fim, o art. 10 propõe que sejam permitidas atividades comerciais de baixo impacto e compatíveis com o uso residencial, nos lotes destinados ao uso residencial unifamiliar, da Etapa I do Setor Habitacional Jardim Botânico. Trata-se de uma medida, como vimos, idêntica àquela estabelecida na NGB nº 24/98.

DAS ALTERAÇÕES DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O art. 10 da proposta majora os parâmetros urbanísticos atuais, estabelecidos nas NGBs 24/98, 38/98 e 39/98, relativos ao setor, conforme pode ser observado na tabela comparativa abaixo:

	TMO	AME - MI	AME - R	TMP	CAB	CAM	AFR
NGB	50%: residencial (NGB 24/98) 50%: misto (NGB 39/98)	9,50m (NGB 39/98): misto 9,50m (NGB 38/98):	9,50 m (NGB 24/98)	30%: residencial (NGB 24/98) 30%: misto (NGB 39/98)	Indefinido: residencial (NGB 24/98) Indefinido: misto (NGB 39/98)	1,5: residencial (NGB 24/98) 2,0: misto (NGB 39/98)	3m e 5m: vias locais e arteriais (NGB 24/98)



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



		institucional		30%: institucional (NGB 38/98)	Indefinido: institucional (NGB 38/98)	1,0: institucional (NGB 38/98)	
PLC	70%: residencial 100%: misto	16m	10m	10%: residencial e misto 20%: institucional	0,8: residencial 1,0: misto e institucional	2,0: residencial 4,0: misto 1,0: institucional	3m

TMO: taxa máxima de ocupação;

AME – MI: altura máxima das edificações em lotes de uso misto e institucional;

AME – R: altura máxima das edificações em lotes de uso residencial;

TMP: taxa mínima de permeabilidade;

CAB: coeficiente de aproveitamento básico;

CAM: coeficiente de aproveitamento máximo;

AFR: afastamento frontal mínimo para lotes de uso residencial.

As alterações nos índices urbanísticos do setor refletem a realidade daquele parcelamento e visam a sua regularização. De fato, as alterações suscitam uma ocupação horizontal e vertical mais intensa dos imóveis por meio da elevação do potencial construtivo e da altura máxima. Entretanto, é preciso registrar, que essa medida é necessária para sanear informalidades consolidadas.

Uma vez que os imóveis são de domínio público, os preços a serem aplicados oportunamente pela Terracap, durante a fase de venda direta, certamente refletirão as mais valias geradas pela imposição dessas normas urbanísticas, tendo em vista o fato de resultarem em valorização imobiliária. Desse modo, não há que se considerar cobranças por alteração de uso e potenciais construtivos (ONALT/ODIR), como em uma primeira vista as alterações de parâmetros urbanísticos poderiam sugerir.



CONCLUSÃO

Para concluir, registramos que a regularização fundiária, urbanística e edilícia constitui-se em política de interesse público, absolutamente imprescindível para trazer à cidade oficial uma série de áreas informais e conferir segurança jurídica, tanto à moradia quanto ao desempenho de atividades produtivas.

O projeto em análise estabelece medidas relevantes, oportunas e necessárias que, em seu conjunto, reconhecem a realidade do Setor Habitacional Jardim Botânico – Etapa I e trazem à formalidade uma série de edificações, ampliações, reformas e usos, executados em desacordo com as normas vigentes.

Ao analisar a proposta, por outro lado, verificamos que alguns reparos se fazem necessários para que cumpra seus objetivos. Nesse sentido, apresentamos 7 emendas:

- 1) Modificativa: para deixar claro na ementa do projeto a abrangência das intervenções propostas e afastar dúvidas;
- 2) Modificativa: para sanar dificuldades de interpretação dos artigos 1º e 2º;
- 3) Aditiva: para incluir o lote nº 49, da Quadra 01, Rua 02, da Avenida do Sol no rol de imóveis contidos no art. 6º, inciso I, alínea "a", evitando-se que se constitua no único imóvel residencial do conjunto. Importante frisar que todos os demais lotes estão passando à categoria de uso misto, portanto é preciso conferir tratamento isonômico, inclusive conforme mapa do Jardim Botânico presente na minuta do projeto de lei complementar que trata da LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- 4) Modificativa: para deixar claro, e impedir dificuldades futuras de interpretação, que o imóvel resultante do desdobramento do Lote 200 da Avenida do Sol (Lote 17, da Rua 04, da Quadra 02, da Avenida do Sol) permanecerá com o uso institucional;
- 5) Modificativa: para impedir violações a regras de uso e ocupação do solo, ocasionadas pela aplicação literal do art. 7º;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



- 6) Modificativa: para sanar imperfeição técnica do art. 8º e aplicar corretamente o conceito de "uso misto";
- 7) Modificativa: para permitir a inclusão de atividades complementares aos imóveis classificados como uso institucional.

Por todo o exposto, manifestamos nosso voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 114, de 2017, com as emendas da relatora em anexo. Acato a emenda 02 de redação, e informo que a emenda 01 – modificativa, foi retirada pelos autores.

Sala das Comissões, em

Deputado
Presidente

Deputada **TELMA RUFINO**
Relatora