



PARECER N.º 01 /2017 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS
ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº
129, de 2017, que *dispõe sobre a criação de
Áreas de Regularização de Interesse Social
– ARIS e Zonas Especiais de Interesse Social
– ZEIS de Provisão Habitacional, altera a lei
nº 5.022 de 04 de fevereiro de 2013 e dá
outras providências.*

AUTOR: Poder Executivo

RELATORA: Deputada TELMA RUFINO

I – RELATÓRIO

Foi apresentado a esta Comissão de Assuntos Fundiários o Projeto de Lei Complementar nº 129, de 2017, de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre a criação de Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de Provisão Habitacional, bem como altera a Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

O art. 1º da proposição cria Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, de dois tipos:

- a) ZEIS para fins de regularização, classificadas como Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, nos termos da Lei Complementar nº 803/2009 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT); e
- b) ZEIS para provisão habitacional de interesse social, nos termos do art. 43 do PDOT e da Lei 3.877/2006, que dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal.

O art. 2º elenca alguns princípios que fundamentam a criação de ZEIS.



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO**



Os arts. 3º e 4º relacionam, respectivamente, as ARIS e as ZEIS para provisão habitacional criadas, cujos parágrafos únicos mencionam o Anexo I e o Anexo II, que acompanham a proposição, contendo os Memoriais Descritivos e os Quadros de Caminhamento de Perímetro das áreas criadas.

O art. 5º, por sua vez, altera a Lei nº 5.022/2013, no sentido de dispensar a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os projetos de urbanismo em ZEIS, mas mantendo a exigência de o projeto de urbanismo observar, para a sua elaboração, aspectos relacionados a adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, atendimento à função social da propriedade, sistema de circulação e transporte público, conforto ambiental urbano, paisagem urbana, patrimônio natural e cultural, e soluções de infraestrutura básica, sendo que o documento de aprovação do projeto de urbanismo também servirá de atestado para a viabilidade do empreendimento.

Seguem as cláusulas de vigência e de revogação.

Na Mensagem nº 275/2017-GAG, de encaminhamento da proposição, o Governador do Distrito Federal solicita que o PLC seja apreciado em regime de urgência e apresenta a justificação da proposta, feita por meio da Exposição de Motivos do Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, anexa àquela Mensagem.

Na Exposição de Motivos nº 390.000.028/2017 – GAB/SEGETH, o titular daquela pasta justifica a criação das áreas citando o Programa “Habita Brasília”, ao qual a proposição responde pela oferta de novas áreas habitacionais e pela regularização fundiária de alguns assentamentos informais.

O secretário da SEGETH também informa que as Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e as ZEIS de Provimento Habitacional constante no PLC, foram definidas por dois Grupos de Trabalho específicos.

A partir da aplicação de metodologia para a eleição das áreas incluídas no PLC, as seis ARIS foram eleitas a partir de 24 assentamentos irregulares preliminarmente escolhidos e que as dez ZEIS para provimento habitacional foram



indicadas em decorrência de estudos da demanda habitacional. O secretário conclui que as novas ZEIS, somadas às áreas habitacionais já definidas pelo PDOT, atendem a 70% da demanda de inscritos na CODHAB, o que corresponde a 130.844 famílias.

A dispensa da elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, em ZEIS, por meio da alteração da Lei nº 5.022/2013, o outro tema do PLC, é justificado pelo incentivo, indução e simplificação que aquela dispensa aporta à implantação das ZEIS no território do Distrito Federal, embora continue sendo exigido, no contexto da elaboração do projeto urbanístico, o estudo de elementos de mitigação de impactos relacionados ao empreendimento.


A proposição foi distribuída a esta CAF e à CDESCTMAT, para análise de mérito, e à CCJ, para análise de admissibilidade.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

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); parcelamento do solo (alínea b); habitação (alínea g), e direito urbanístico (alínea i).

A proposição apresentada, conforme a sua ementa, altera a Lei nº 5.022, de 4 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, mas, embora não explicitado, ao criar novas ARIS e ZEIS, também altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. 

O PDOT é o instrumento básico das políticas de ordenamento territorial, de expansão e de desenvolvimento urbanos do Distrito Federal, conforme define o art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal.



Do seu Capítulo IV – DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL constam a Seção IV – Da Estratégia de Regularização Fundiária, na qual são definidas as Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, e a Seção V – Da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, que tem o objetivo de atender à demanda habitacional, a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, seção na qual estão definidas as novas áreas para provimento habitacional.

O PLC em epígrafe, ao criar novas ARIS (ver **Figura 1**) e ZEIS (ver **Figura 2**), deve, portanto, se reportar àquelas duas estratégias de ordenamento territorial. Caso aprovado, acarretará alterações na LC 803/2009 e adaptações em seus mapas e anexos.

Tecnicamente, a explicitação do PLC enquanto proposta que promove alterações na LC 803/2009-PDOT é necessária, de modo a que fiquem claras e legíveis no escopo daquele Plano, que é o instrumento básico da política urbana do Distrito Federal.

Assim, no que tange às alterações propostas, iniciando nossa análise pelas seis ARIS criadas, constata-se que, em relação ao PDOT, duas das ARIS propostas encontram-se situadas em Setor Habitacional de Regularização, a ARIS Vila Operária Granja do Torto e a Expansão da ARIS Mestre D'Armas.

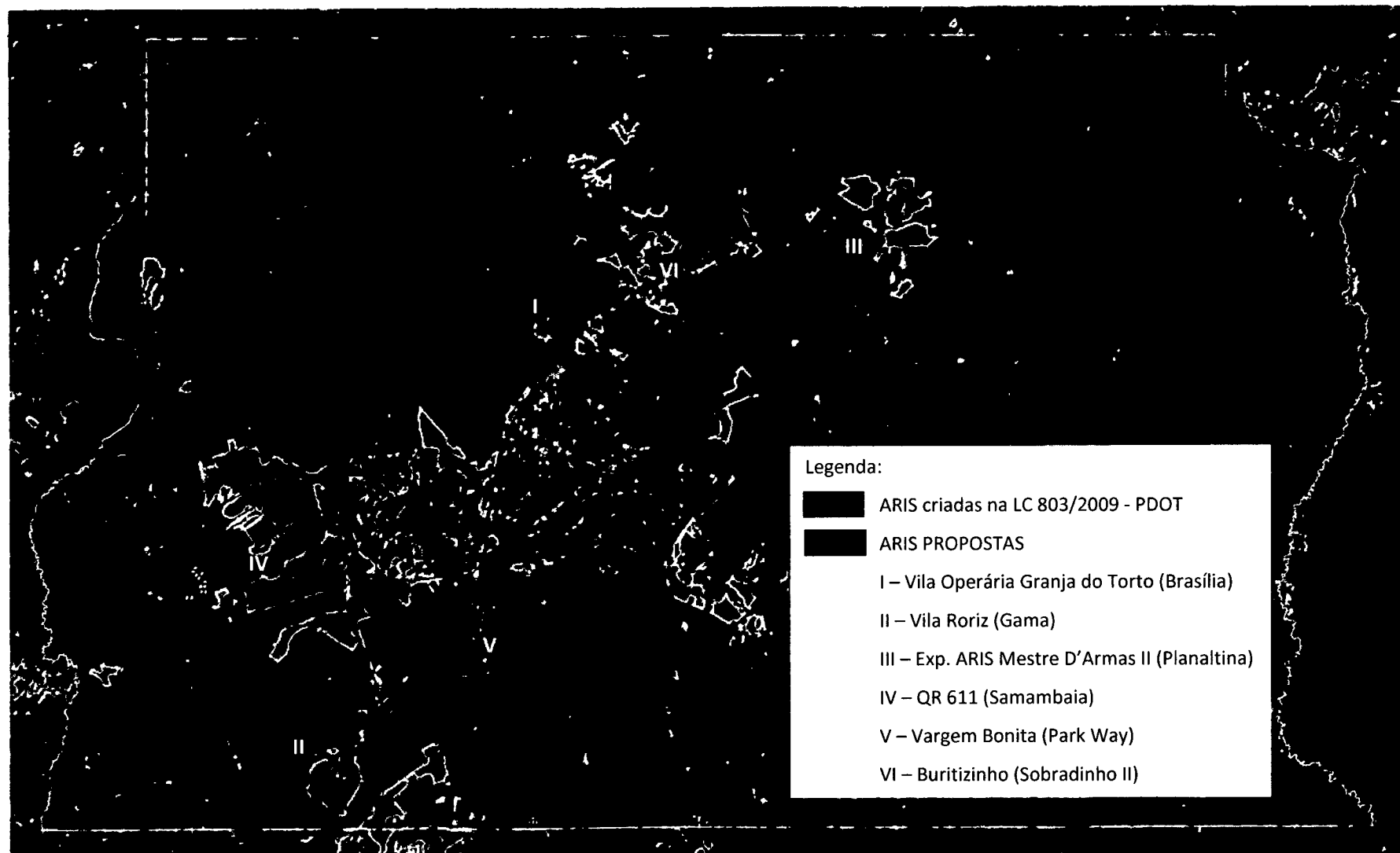


Figura 1 – Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS propostas.

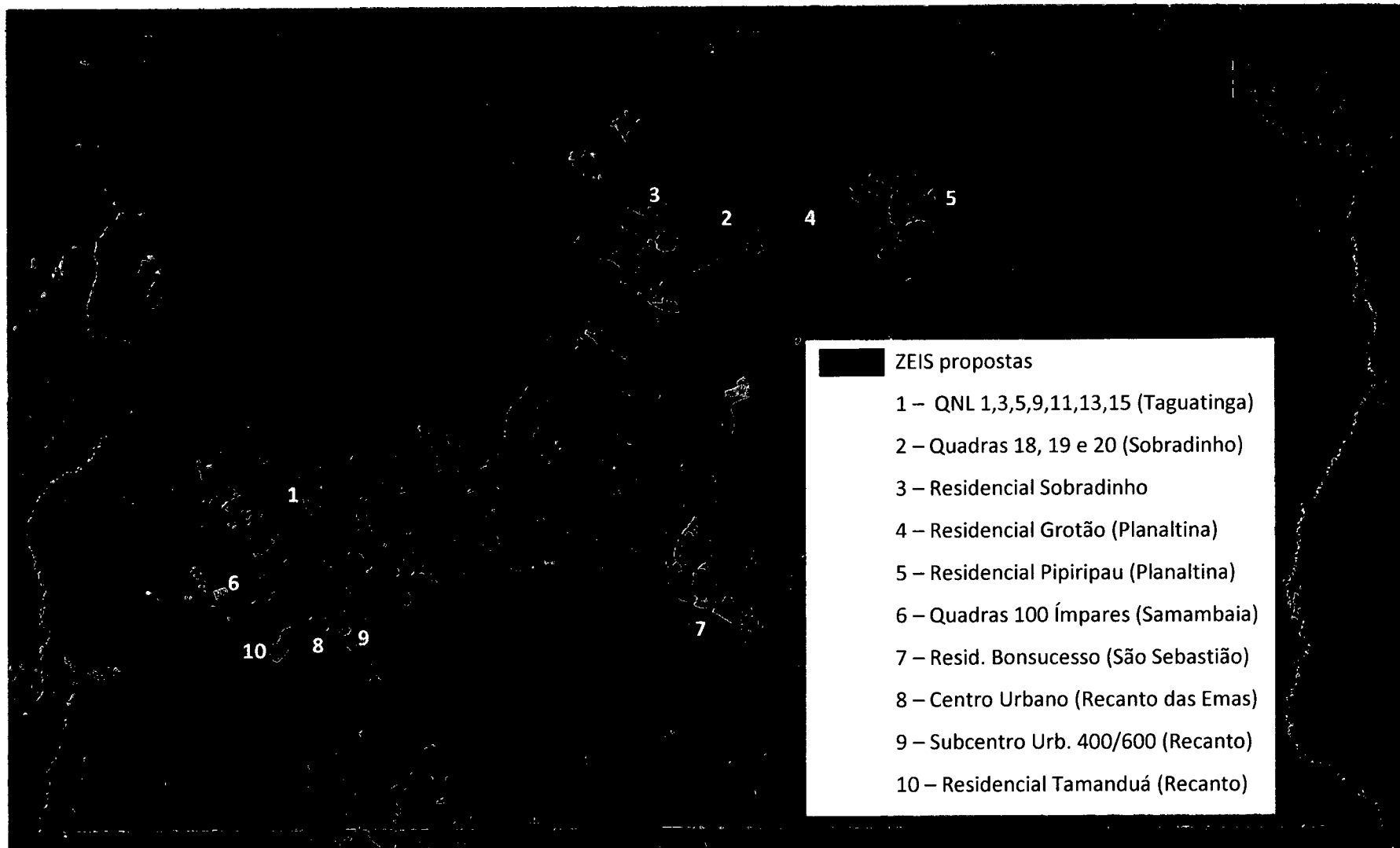


Figura 2 – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de provisão habitacional propostas.



A ARIS Vila Operária Granja do Torto substitui, pela proposta, trecho da Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Torto 1, classificada no Anexo II, Tabela II B, da LC 803/2009, como 1.E-1 (ver **Figura 3**).



Figura 3 – Setor Habitacional de Regularização do Torto (azul), ARIS existente (amarelo), ARINEs existentes (laranja) e ARIS Vila Operária do Torto proposta (vermelho).

Aquela ARIS encontra-se inserida no Setor Habitacional de Regularização do Torto, conforme definida no Anexo II – Tabela 2A, da LC 803/2009.

A expansão proposta para a ARIS Mestre D'Armas II, definida como ARIS em Setor Habitacional 15.S-2 pelo PDOT, encontra-se inserida parcialmente no Setor Habitacional de Regularização Mestre D'Armas, em Planaltina (ver **Figura 4**).

Assim, em relação às Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS propostas, estas deverão se adaptar no escopo do PDOT, devendo duas delas serem classificadas como ARIS em Setor Habitacional e quatro delas fora de Setor Habitacional.

Os limites do Setor Habitacional de Regularização Mestre D'Armas deverão ser alterados, de modo a abrigar o perímetro da Expansão da ARIS Mestre D'Armas II.

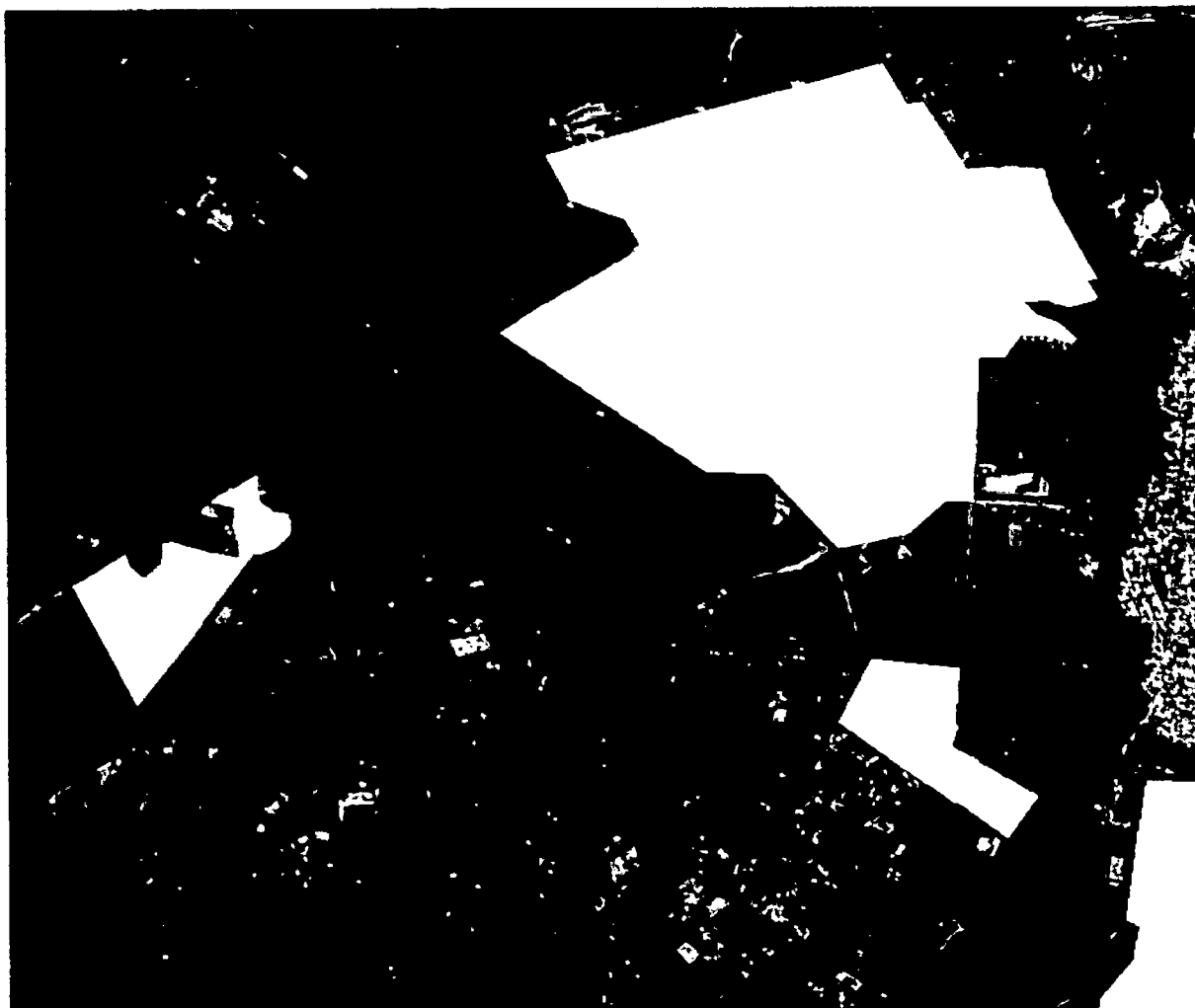


Figura 4 – Setor Habitacional de Regularização Mestre D'Armas (azul), ARIS existentes (amarelo) e Expansão da ARIS Mestre D'Armas II proposta (vermelho).

No que se refere às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS para provimento habitacional propostas, que alteram o PDOT na Seção relativa à estratégia de oferta de Áreas Habitacionais, uma delas, a ZEIS Residencial Grotão, interfere com os limites do Setor Habitacional de Regularização Mestre D'Armas (ver **Figura 5**), que deverá ser alterado para abrigar trecho do perímetro daquela ZEIS.

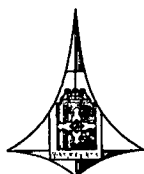


Figura 5 – Setor Habitacional de Regularização Mestre D'Armas (azul), ARIS existentes (amarelo) e ZEIS Residencial Grotão proposta (vermelho).

O Setor Habitacional de Regularização Mestre D'Armas definido pelo PDOT, portanto, deverá ter dois trechos alterados em decorrência da ARIS (**Figura 4**) e da ZEIS (**Figura 5**) criadas.

Já a ZEIS proposta para as Quadras 100 Ímpares, de Samambaia, não é necessária, por já ter sido criada pelo PDOT em vigor (ver **Figura 6**), encontrando-se, inclusive, classificada como ZEIS, conforme os art. 135 e seu parágrafo 1º, da LC 803/2009:

Art. 135. Constituem áreas integrantes desta estratégia, conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D:



.....
X – Quadras 100 (QR 103 a 115 e 121 a 127), na Região Administrativa de Samambaia;
.....

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, as áreas elencadas nos incisos VII, VIII, X, XII, XIII, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXVII, XXXI, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, XXXVIII, XLI, XLII, XLIII, XLIV e XLV são definidas como áreas especiais de interesse social, correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, voltadas à formulação de programas de habitação social. (grifos nossos)

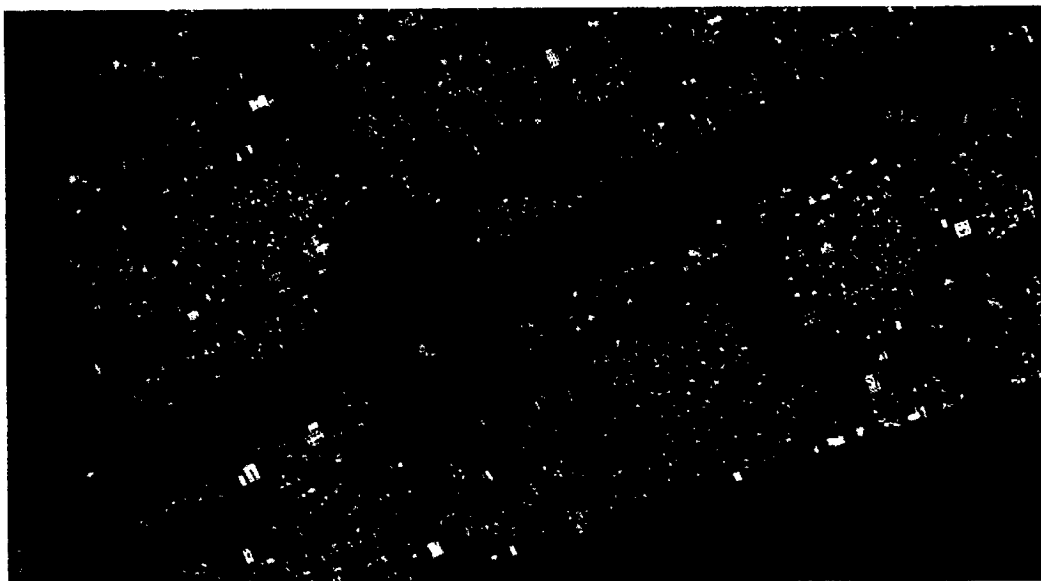


Figura 6 – Quadras 100 (QR 103 a 115 e 121 a 127), em Samambaia, definida no PDOT.

No que tange às alterações promovidas na Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, o PLC busca, corroborando o que foi dito na justificção da proposta, incentivar, induzir e simplificar o processo de implantação das ZEIS, não deixando, no entanto, de garantir, no contexto do projeto de urbanismo, uma análise e a promoção da mitigação dos possíveis impactos.

À exceção da redundância observada quanto à proposta de criação da ZEIS para provimento habitacional da Quadra 100 ímpares, em Samambaia, a



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO**



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

No entanto, assim como a proposição em análise altera a Lei nº 5.022/2013, do mesmo modo, e com maior profundidade, altera também a LC nº 803/2009. Em outras palavras, as disposições contidas na proposta referem-se à Estratégia de Regularização Fundiária, à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais e à configuração de mapas e anexos do PDOT, o que exige, de nossa parte e, ainda, da parte da CCJ, medidas saneadoras que visem à adequação da proposta, em termos de mérito, admissibilidade, técnica legislativa e redação.

Assim é que o PLC foi analisado, por requisição nossa, pela Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e Meio Ambiente desta Casa (UDA/ASSEL), para fins de estudo da proposta e de sua adequação ao PDOT, que é o instrumento basilar da política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, resultando na elaboração de um substitutivo.

Dessa forma, com base no exposto, somos pela **APROVAÇÃO**, quanto ao mérito, do Projeto de Lei Complementar nº 129, de 2017, no âmbito desta Comissão de Assuntos Fundiários, na forma do substitutivo apresentado. O substitutivo deverá conter os Anexos I e II, relativos às poligonais encaminhadas pelo Poder Executivo, exceto a poligonal das Quadras 100 ímpares, de Samambaia, constante do Anexo II.

Sala das Comissões, de de 2017.

PRESIDENTE

RELATOR

Deputada TELMA RUFINO