



PARECER N.º 3 /2018 - C.C.J

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA 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

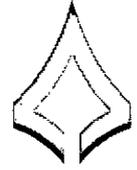
RELATORA: Deputada CELINA LEÃO

I – RELATÓRIO

Foi apresentado a esta Comissão de Constituição e Justiça 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.

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 CCJ, para análise de admissibilidade, e à CAF e à CDESCTMAT, para análise de mérito.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.



II – VOTO DA RELATORA

Nos termos do artigo 63 do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal:

Art. 63. *Compete à Comissão de Constituição e Justiça:*

I – examinar a admissibilidade das proposições em geral, quanto à constitucionalidade, juridicidade, legalidade, regimentalidade, técnica legislativa e redação;

Entre as competências privativas ao Distrito Federal definidas em sua Lei Orgânica encontra-se a de promover o adequado ordenamento territorial, integrado aos valores ambientais, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. Nesse contexto, a Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF estabelece que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, é o instrumento básico das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos.

A LODF também estabelece, em seu capítulo dedicado à habitação, que a política habitacional do Distrito Federal será dirigida ao meio urbano e rural, em integração com a União, com vistas à solução da carência habitacional, para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de média e baixa renda. E, ainda, que a ação do Governo do Distrito Federal na política habitacional será orientada em consonância com os planos diretores de ordenamento territorial e locais.

A proposição, ora analisada, responde basicamente aos temas acima destacados da constituição local. Ou seja, a criação de Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS para provisão habitacional. O PLC também altera dispositivos da Lei nº 5.022, de 04 de



fevereiro de 2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, no intuito de agilizar o processo de implantação dos empreendimentos nas ZEIS.

Embora se coadune com o que estabelece a LODF, o PLC, no entanto, apresenta alguns problemas relativos à sua admissibilidade que deverão ser sanados, para que possa prosperar.

A proposição apresentada, conforme a sua ementa, altera a Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, mas, também, embora não explicitado, ao criar novas ARIS e ZEIS, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do PDOT.

Conforme já mencionado, o PDOT é o instrumento básico das políticas de ordenamento territorial, de expansão e de desenvolvimento urbanos do Distrito Federal, como define o art. 316 da LODF.

Do seu Capítulo IV – DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL constam a Seção IV – Da Estratégia de Regularização Fundiária, na qual são criadas 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 e ZEIS, deve, portanto, reportar-se àquelas duas estratégias de ordenamento territorial. Pois, aprovado, acarretará alterações na LC 803/2009 e adaptações em seus mapas e anexos.



A explicitação do PLC enquanto proposta que promove alterações na LC 803/2009-PDOT é obrigatória, de modo a que se cumpra o que estabelece a Lei Complementar nº 13, de 3 de setembro de 1996, que regulamenta o art. 69 da Lei Orgânica, dispondo sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis do Distrito Federal:

Art. 84. *Para a sistematização externa, serão observados os princípios seguintes:*

.....
III – o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, salvo:

- a) se lei posterior alterar lei anterior;*
- b) no caso de lei geral e lei especial;*

.....

É caso de alteração por acréscimo, conforme estabelece o Título IV, dedicado às Alterações, da citada LC 13/1996.

Em relação às Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, estas são classificadas pelo PDOT como inseridas ou não em Setores Habitacionais de Regularização. As novas ARIS propostas deverão se adaptar à classificação do PDOT. No caso das ARIS constantes do PLC, duas devem ser classificadas como ARIS em Setor Habitacional, a saber, a ARIS Vila Operária do Torto e a Expansão da ARIS Mestre D'Armas II, e, as quatro restantes, classificadas enquanto ARIS fora de Setor Habitacional.

O PDOT também estabelece Setores Habitacionais de Regularização. Algumas das ARIS e ZEIS criadas podem estar ou não inseridos em algum setor. O PDOT, dessa forma, deve ser alterado de modo a abrigar tais mudanças em seus mapas e anexos.



Do conjunto de dez 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 não é necessária, por já ter sido criada pelo PDOT em vigor, 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)

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. Coaduna-se, portanto, ao que estabelece a LODF no contexto da política habitacional, no sentido de se buscar soluções para a carência de moradias, com prioridade para a população de média e baixa renda.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão de Constituição e Justiça



A proposição 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 da CCJ, medidas saneadoras que visem à adequação da proposta, em termos de sua 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, resultando na elaboração de um Substitutivo.

Sanados os problemas levantados, os óbices quanto à constitucionalidade, juridicidade e legalidade da proposta ficam eliminados.

Assim, votamos pela **ADMISSIBILIDADE** do Projeto de Lei Complementar nº 129, de 2017, nesta Comissão de Constituição e Justiça, acatando as Emendas de nº 1 (Substitutivo), nº 3 (Emenda Aditiva), nº 4 (Subemenda) e nº 5 (Subemenda) apresentadas na Comissão de Assuntos Fundiários - CAF.

Sala das Comissões, de de 2018.

PRESIDENTE
PROF. REGINALDO VERAS


RELATORA
Deputada CELINA LEÃO