



PARECER Nº 03/2018 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS sobre o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 139, de 2018, que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

Relatora: Deputada Telma Rufino

I – RELATÓRIO


O projeto, ora submetido à análise desta Comissão, dispõe sobre desdobro e remembramento de lotes e projeções no Distrito Federal.

Para fins do projeto, desdobro ou desdobramento é a subdivisão do lote oriundo de parcelamento matriculado no cartório de registro de imóveis competente. O instrumento será aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos no plano diretor. As condições e vedações estão definidas nos arts. 3º ao 8º.

Por sua vez, o remembramento é definido como agrupamento de lotes ou projeções contíguas, para constituição de um único lote ou projeção. O instrumento, do mesmo modo, será aplicado nas situações indicadas nos instrumentos previstos no plano diretor. As condições e vedações estão dispostas nos arts. 10 a 13.

O capítulo III da proposta, arts. 15 e 15, cuida dos procedimentos administrativos aplicáveis aos instrumentos e, por derradeiro, o capítulo IV trata das disposições finais e transitórias.

Seguem as costumeiras cláusulas de vigência e revogação.

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC Nº	139 / 18
Folha Nº	39
	16720
Assinatura	Matrícula



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Por meio da exposição de motivos SEI-GDF nº 28/2018 – SEGETH/GAB, esclarece o Senhor Secretário de Gestão do Território e Habitação que a Instrução Normativa Técnica nº 01/98, da lavra do extinto Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do DF – IPDF, foi considerada “ilegal e contrária à Lei Orgânica” pela Procuradoria do Meio Ambiente, Patrimônio Urbanístico e Imobiliário e Saúde – PROMAI. Com a medida, o DF está sem regramento que contemple as solicitações de remembramento em lotes urbanos. Atualmente, a medida tem sido possível tão-somente para as áreas abrangidas pelos planos diretores locais.


Durante as análises realizadas pela Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e Meio Ambiente – UDA, da Assessoria Legislativa, surgiram interpretações divergentes e dúvidas a respeito de alguns aspectos específicos do texto. Em homenagem ao princípio da prudência, foram elaborados alguns quesitos (em anexo) à análise e manifestação do Poder Executivo, por meio da Secretaria de Gestão do Território e Habitação - SEGETH. Tais quesitos foram prontamente respondidos pela equipe de governo.

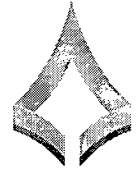
Nos termos dispostos no art. 15 da Lei Complementar nº 13, de 1996, que dispõe sobre o processo legislativo no DF, o Poder Executivo encaminhou novo texto, denominado Emenda Substitutiva nº 01/2018. Segundo ressalta o Senhor Secretário, os mencionados quesitos, encaminhados por esta Comissão de Assuntos Fundiários, suscitarão o aperfeiçoamento do texto, no sentido de tornar mais claros os conceitos e procedimentos ali contidos.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

A proposição foi distribuída, em regime de urgência, à Comissão de Assuntos Fundiários – CAF e à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo, para análise de mérito, e à Comissão de Constituição e Justiça – CCJ, para análise de admissibilidade.

É o breve Relatório.

Comissão de Assuntos Fundiários	
PLC	Nº 139 / 18
Folha Nº	40
	16720
Assinatura	Matricula



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 versem sobre política fundiária e direito urbanístico.

A proposição versa sobre dois importantes institutos, aplicados aos parcelamentos urbanos registrados: o desdobramento e o remembramento.

O desdobro ocorre diante da necessidade de subdividir um lote, enquanto que o remembramento é aplicado na hipótese oposta, ou seja, diante da necessidade de agrupá-los para constituir lote único.

A teor dos arts. 3º e 10, ambos serão aplicados nas *situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos nos arts. 149, 150, 153 e 155* do plano diretor, exceção registrada para os imóveis destinados a habitação de interesse social, oriundos de programa habitacional ou de regularização. Os artigos em tela se referem à Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (art. 149), Plano de Desenvolvimento Locais (art. 150), Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB (art. 153) e Lei de Parcelamento do Solo Urbano (art. 155).

No que tange ao desdobro, estão sendo respeitadas as dimensões mínimas previstas para os lotes urbanos. Em ambos os instrumentos, a proposta define normas para a fixação do endereçamento e dos índices urbanísticos (afastamentos, testada) do (s) lote (s) resultante (s). A proposta estabelece cláusula relativa à regularidade das edificações e hipóteses de reversão, tanto do desdobro quanto do remembramento.

Importante frisar que esta Casa aprovou, recentemente, leis que versam sobre ambos os institutos. Por meio da Lei Complementar nº 875/2013, foi autorizado o desdobro de lotes nas regiões administrativas do Guará, Recanto das Emas, Riacho Fundo I e Riacho Fundo II. O mesmo ocorreu com a aprovação da Lei Complementar nº 926/2017, que remembruou alguns imóveis para

Comissão Assuntos Fundiários	
PLC	Nº 139/18
Folha Nº	41
Assinatura	16720
	Matrícula



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



destinado ao Hospital de Santa Maria, bem como a Lei Complementar nº 941/2018, que remembruou imóveis para fins de regularização do Setor Jardim Botânico – Etapa I.

De fato, a proposta merece ser acolhida, uma vez que vem a disciplinar dois importantes instrumentos. Entretanto, são necessários reparos.

Fundamental esclarecer que os instrumentos em análise se aplicam a parcelamentos do solo já registrados, em outras palavras glebas subdivididas em lotes com abertura de novas vias.

Se por um lado, os parcelamentos do solo urbano são aprovados e levados ao registro cartorial por meio de decreto do Poder Executivo, portanto, por ato unilateral, que não depende da apreciação ou autorização do Parlamento, o mesmo não ocorre com as alterações em parcelamentos já registrados. Nestes, as propostas de alteração devem ser acompanhadas de autorização legislativa e de participação da comunidade envolvida, além de estudos de impacto.

Causa-nos estranheza que o projeto proponha a aprovação de tais instrumentos por meio de ato unilateral do Poder Executivo. Como vimos, recentemente a Casa aprovou leis sobre o assunto, precedidas da realização de audiências públicas, nas quais foi assegurada instância de participação dos moradores, vizinhos. O disposto no art. 14, §2º é inoportuna e indesejável, à participação cidadã e também ao exercício de prerrogativas que são inerentes ao Poder Legislativo.

É preciso esclarecer que o procedimento de aprovação de propostas em instâncias consultivas do Poder Executivo não afasta o direito de a comunidade manifestar-se diretamente sobre os projetos que interferem na escala de bairro, de quadra, de rua. O que está sendo proposto é que o governo tome decisões, sem considerar a representação popular, seja na forma de consultas e audiências públicas com a comunidade afetada, seja na forma de controle praticado pelo Poder Legislativo.

Caso haja divergência ou irregularidade nos procedimentos adotados pelo Poder Executivo, a quem deve a comunidade recorrer? Se o Poder Executivo descumprir os pressupostos legais, como se dará o controle preventivo?

Assuntos Fundiários
PLC 139 18
42
16720



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Até o momento, a comunidade recorre aos seus representantes eleitos, entretanto, aprovado o projeto na forma proposta, caberá aos moradores conformarem-se com intervenções urbanísticas indesejadas ou recorrer ao Poder Judiciário, a fim de reverter decisões já tomadas ou buscar direitos ignorados. Portanto, a proposta em tela mostra-se, nesse aspecto, inconveniente e inoportuna, não agrega valores à política urbana e atenta contra a participação cidadã que, ao contrário, deve ser valorizada e fortalecida.

Sabe-se que a realização de audiências públicas é, em grande parte, um procedimento dispendioso e que nem sempre conta com a participação esperada. Entretanto, a porta precisa estar sempre aberta à gestão participativa. É preciso assegurar que o cidadão que queira participar, seja devidamente ouvido e respeitado. O princípio da gestão participativa está consagrado no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica e se configura em medida de fundamental importância ao pacto social que busca para a construção de cidades justas e equilibradas.

Outro aspecto que merece destaque refere-se à prerrogativa assegurada à análise técnica do órgão competente do Poder Executivo de estabelecer afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos diferentes, por ato próprio (despacho).

Art. 18...

...

V - os afastamentos mínimos laterais devem ser os correspondentes aos afastamentos originalmente exigidos para os lotes situados nas extremidades;

VI - os afastamentos mínimos frontal e de fundo devem ser os correspondentes aos do lote original que apresentar maior exigência;

...

§ 4º Excetuam-se do disposto nos incisos V e VI do §1º deste artigo, os casos em que a análise técnica de que trata o art. 9º desta Lei Complementar estabelecer parâmetros diferenciados. Grifamos.

Não nos parece conveniente que, após definidos os critérios para fixação dos afastamentos laterais, frontais e de fundos na própria lei, haja dispositivo que fixe exceção para permitir que a "análise técnica" estabeleça parâmetros

Comissão de Assuntos Fundiários
PLC nº 139-118
Folha nº 43
16/20
Assinatura M. Rufino



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



diferenciados. A exceção proposta é inconveniente e desnecessária, uma vez que, como dito, é a própria lei que define os critérios. Se tais critérios não são adequados ou se há exceções a serem previstas, devem ser estabelecidas de forma objetiva, na própria lei. Ademais, o art. 9º do projeto sequer trata de análise técnica, o que denota haver inconsistência na redação.

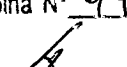
Art. 9º considera-se remembramento o grupamento de lotes ou projeções contíguas para constituição de um único lote ou projeção.

Um último aspecto refere-se à fórmula contida no art. 19, §2º, objeto de questionamento por parte desta CAF e da UDA, quando da elaboração dos quesitos à secretaria. Observa-se que a fórmula contida no projeto está incompleta, o que implica na necessidade de emenda corretiva. Reproduzimos, para sanear a imperfeição, o texto encaminhado pela SEGETH em resposta ao quesito nº 16 da Nota Técnica da UDA (fl. 21 dos autos).

Emenda modificativa nº 01 – poder executivo	Subemenda de relator
Onde: a= IUR índice urbanístico resultante; b= índice urbanístico de cada lote a ser desmembrado; c= área de cada lote a ser remembrado.	Onde: a= IUR índice urbanístico resultante; b= iuk – índice urbanístico de cada lote a ser desmembrado; c= Ak - área de cada lote a ser remembrado.

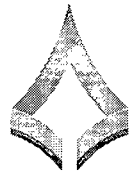
Portanto, a fim de sanarmos os aspectos de mérito apontados, apresentamos as emendas corretivas em anexo.

Por todo o exposto, somos, finalmente, pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 139, de 2018, com a denominada Emenda Substitutiva nº 01 – Poder Executivo, que equaciona alguns aspectos apontados (no rol de quesitos) diários

PLC Nº 139 / 18
Folha Nº 44
Assinatura 
Matrícula 16720




CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



prévios formulados pela UDA, e encaminhados por esta CAF. Fica aprovado, ainda, com as 3 subemendas de relator, em anexo.

Sala das Comissões, em

Deputado
Presidente


Deputada **TELMA RUFINO**
Relatora

