

PARECER Nº 01 /2018 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS sobre o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 134, de 2018, que *estende os parâmetros de uso dos lotes 1 a 23 da Avenida Comercial, Trecho 1 do Setor Habitacional Taquari – SHTQ, na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII e dá outras providências.*

Autor: Poder Executivo

Relatora: Deputada Telma Rufino

I – RELATÓRIO

O projeto em epígrafe versa sobre a ampliação dos parâmetros de uso dos lotes 1 a 23, da Avenida Comercial, Trecho 1 do Setor Habitacional Taquari – SHTQ, localizada na RA XVIII – Lago Norte.

A teor do projeto, a extensão ocorre para os usos comercial, industrial, institucional e prestação de serviços, em um amplo espectro de atividades, conforme consta das fls. 22 a 47.

A implantação dos novos usos e atividades estará sujeita ao pagamento da outorga onerosa de alteração de uso. Ficam mantidos os parâmetros de ocupação do solo definidos na Norma de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 033/2005.

Seguem as costumeiras cláusulas de vigência e revogação.

Ao expor os motivos da medida, o Poder Executivo alega que o rol de atividades permitidas pela NGB 033/2005 é restrito e que o estudo elaborado pela secretaria de urbanismo indica que há potencialidade para abrigar atividades de caráter regional, devido às condições de acessibilidade e localização.



Ressalta, ainda, que a revisão dos parâmetros foi debatida com a comunidade local em audiência pública.

O projeto foi distribuído 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 parcelamento do solo, mudança de destinação de áreas, política fundiária e direito urbanístico.

O projeto em apreço tem por objetivo estender os usos dos lotes 1 a 23 da Avenida Comercial, Trecho 1 do Setor Habitacional Taquari – SHTQ, na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII.

Os imóveis em questão estão localizados na macrozona urbana, mais especificamente na zona urbana de uso controlado I, nos termos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT. Nas zonas urbanas, o plano diretor estabelece "estratégia de dinamização" para promover o desenvolvimento urbano, a partir da diversificação do uso do solo, implantação de centros de trabalho e renda próximos a locais de moradia e melhoria das condições gerais de acessibilidade¹.

¹ Art. 106 a 109 da Lei Complementar nº 803/2009 – PDOT.

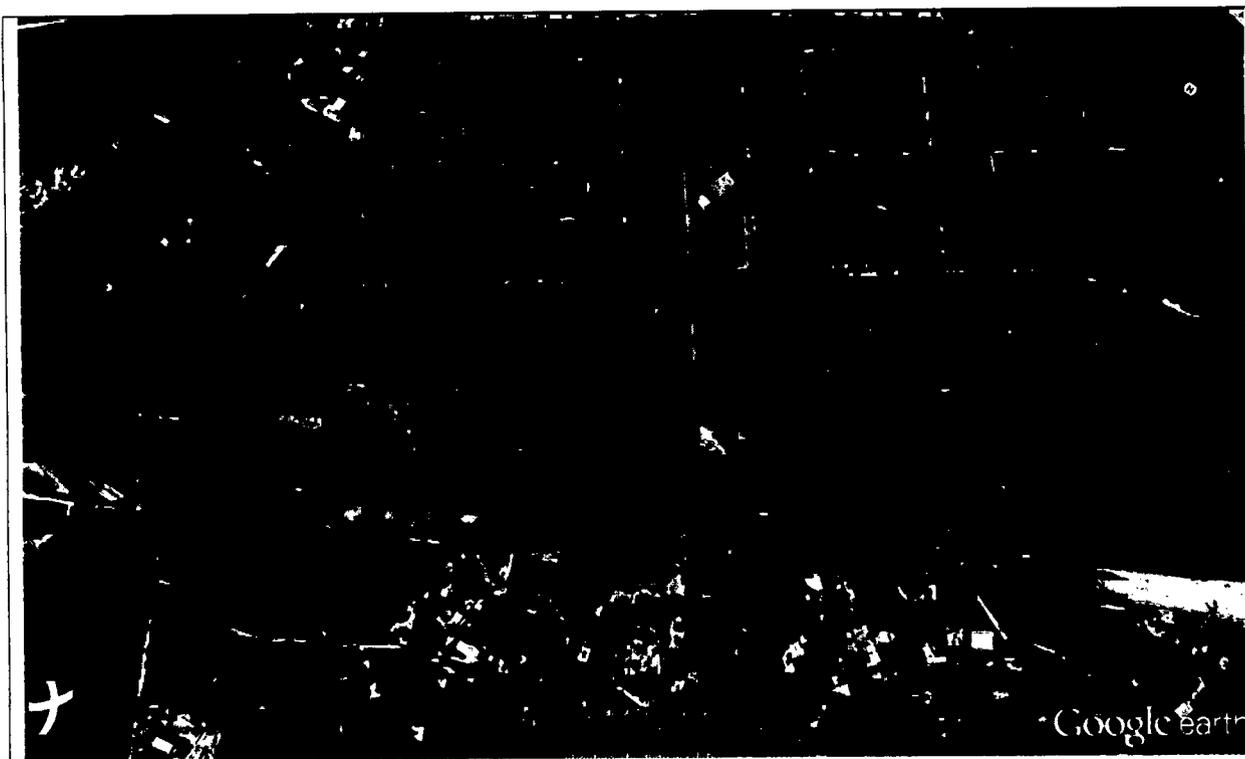


Fig. 1. Aspectos da Avenida Comercial, Trecho 1 do Taquari.

Os lotes 1 a 23 da Avenida Comercial do Taquari têm suas normas de uso e ocupação do solo definidos na NGB 033/2005, de forma mais restritiva. Foram autorizadas pela norma atividades ligadas ao uso comercial (bens e serviços) e, ainda, ao uso institucional, nesse caso, restrito a atividades de “organizações sociais”, “organizações empresariais” e “outros serviços associativos”. Dentre as atividades comerciais, destaca-se “comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas”, que, praticamente, transformou a avenida em um setor monotemático, dedicado a “concessionárias de veículos”.

Grande parte da avenida está, portanto, ocupada por atividades de venda e manutenção de veículos, o que não favoreceu uma desejada diversidade de usos, que possibilitasse mais vitalidade ao bairro.

Nas palavras do Professor Carlos Leite², a rua concentra uma importância muito grande nos projetos de cidades e não se pode permitir que se perca, ou seja, que se torne espaço sem vida, inóspito, sem a desejada vitalidade.

² Leite, Carlos. Cidades sustentáveis, cidades inteligente: desenvolvimento sustentável em um planeta urbano. Porto Alegre: Bookman, 2012.

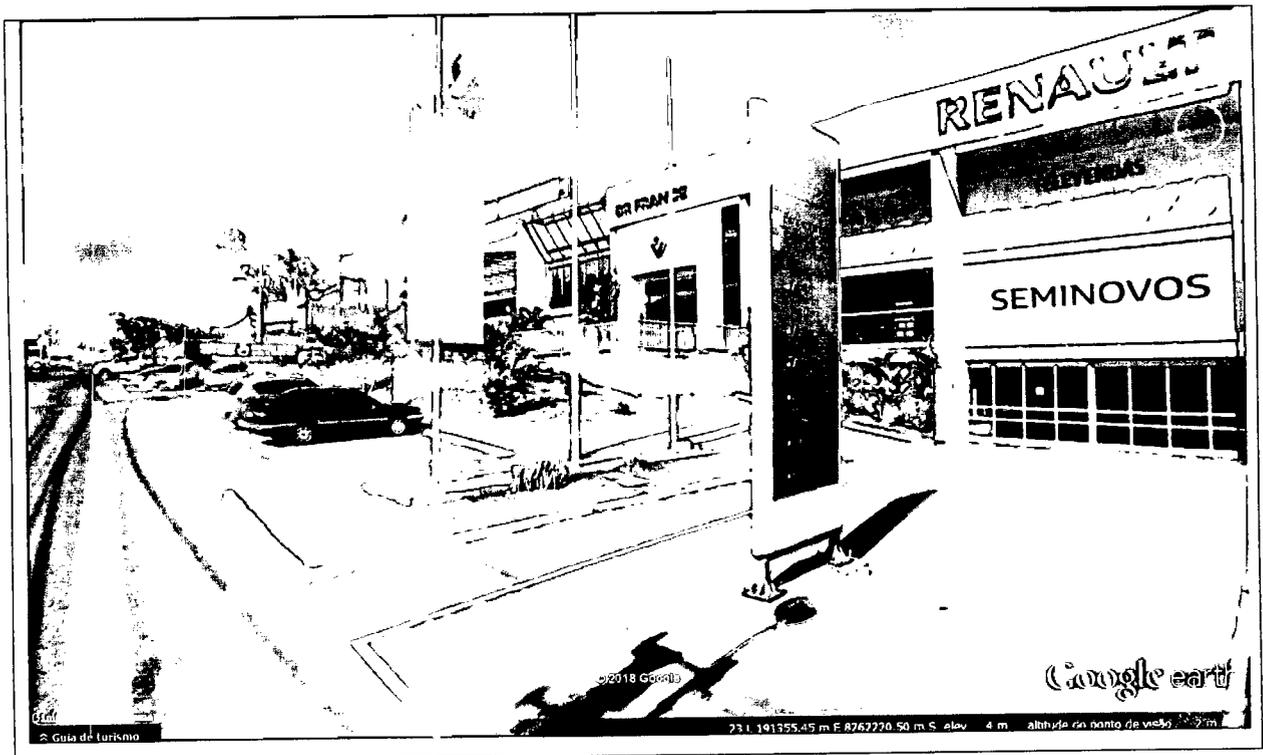


CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



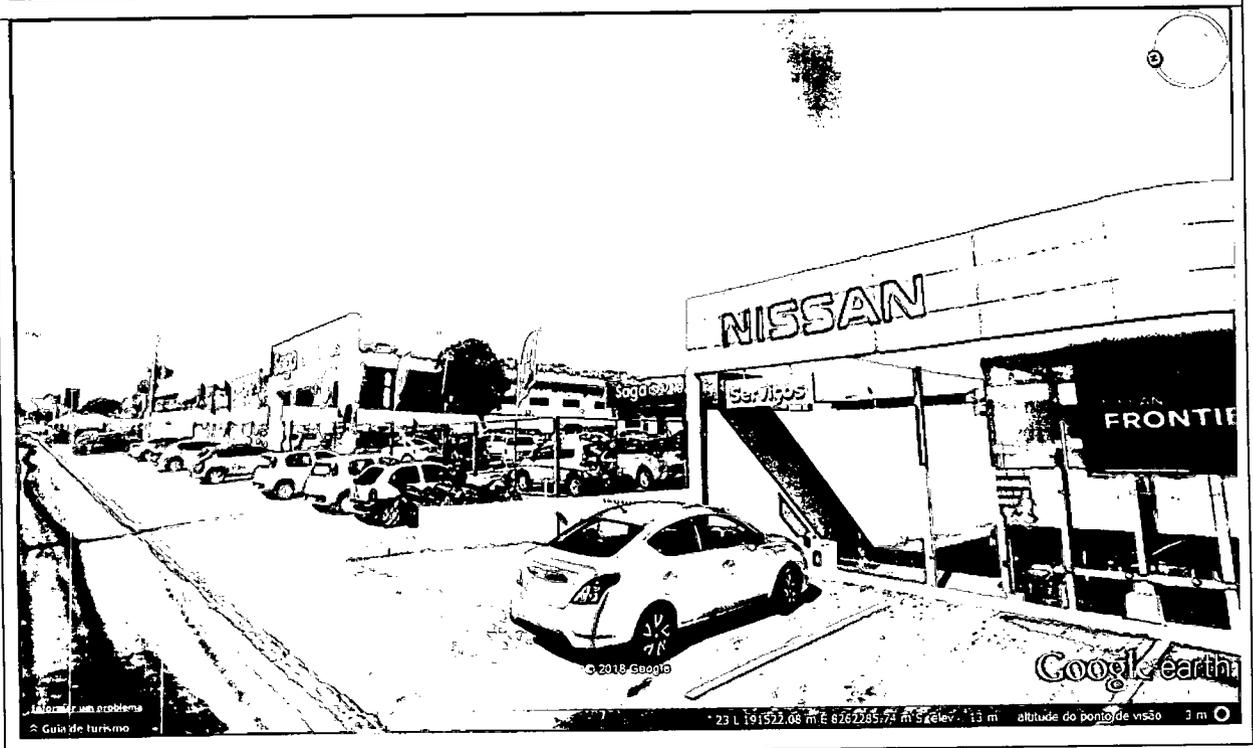
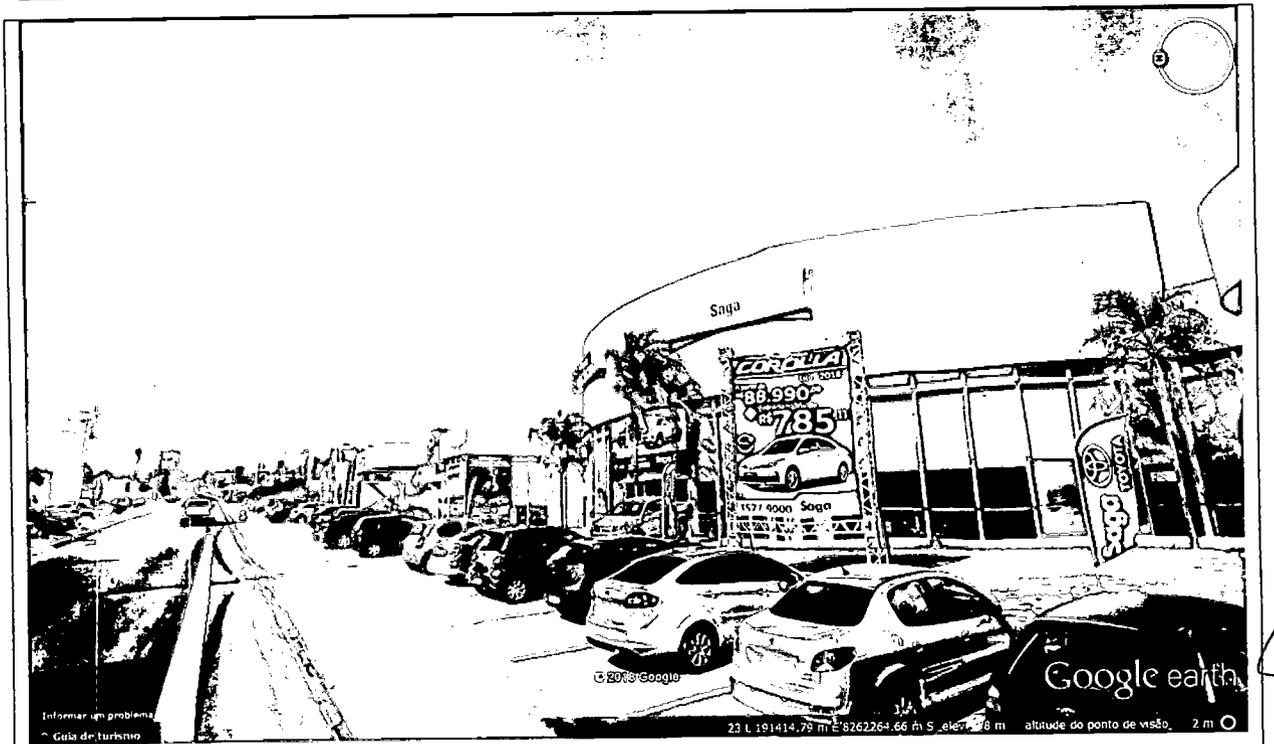
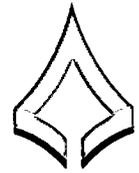
Entende-se na atualidade que a "mola propulsora" do desenvolvimento das cidades e da regeneração urbana, que confere vida urbana, segurança, utilização dos espaços públicos, inclusive nos horários noturno e nos finais de semana, é a mistura de usos – comércio, serviços, moradia, industriais, etc. A mistura de uso proporciona entretenimento, encontro de pessoas, utilização dos espaços públicos, troca de experiências, dinamiza os espaços e enriquece cultural e economicamente a vida nas cidades.

Handwritten signature



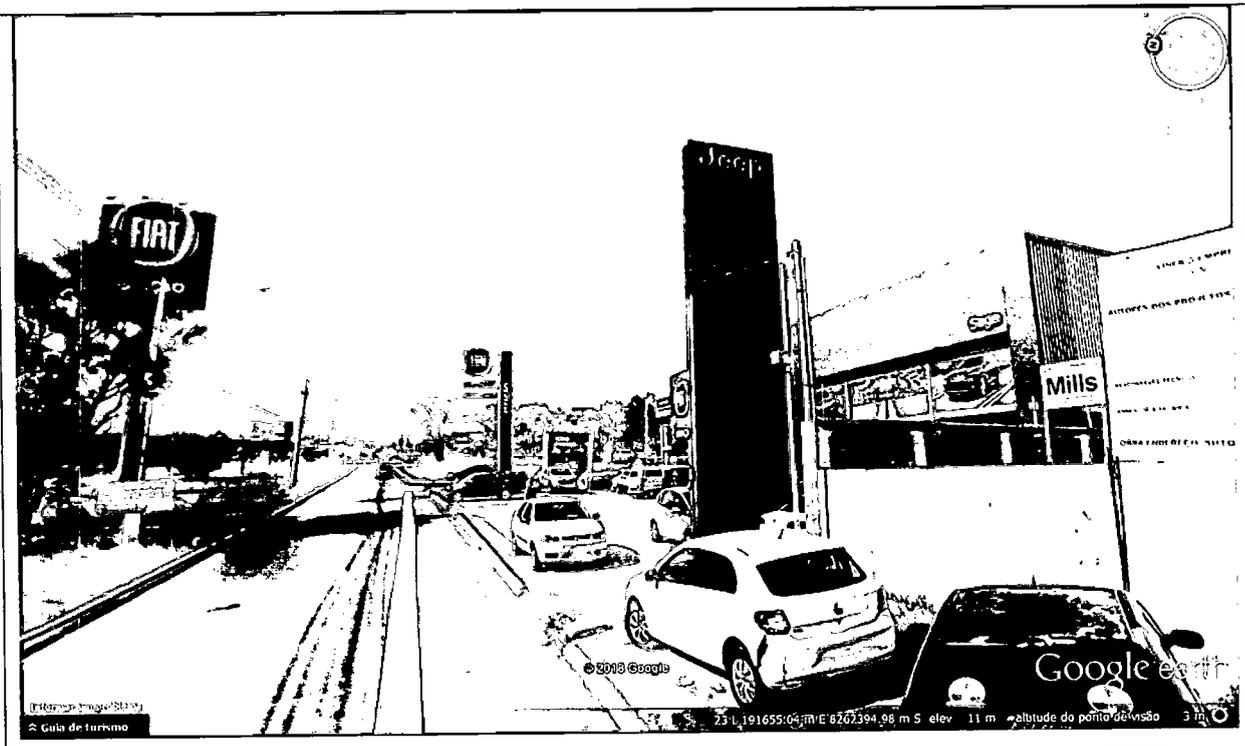
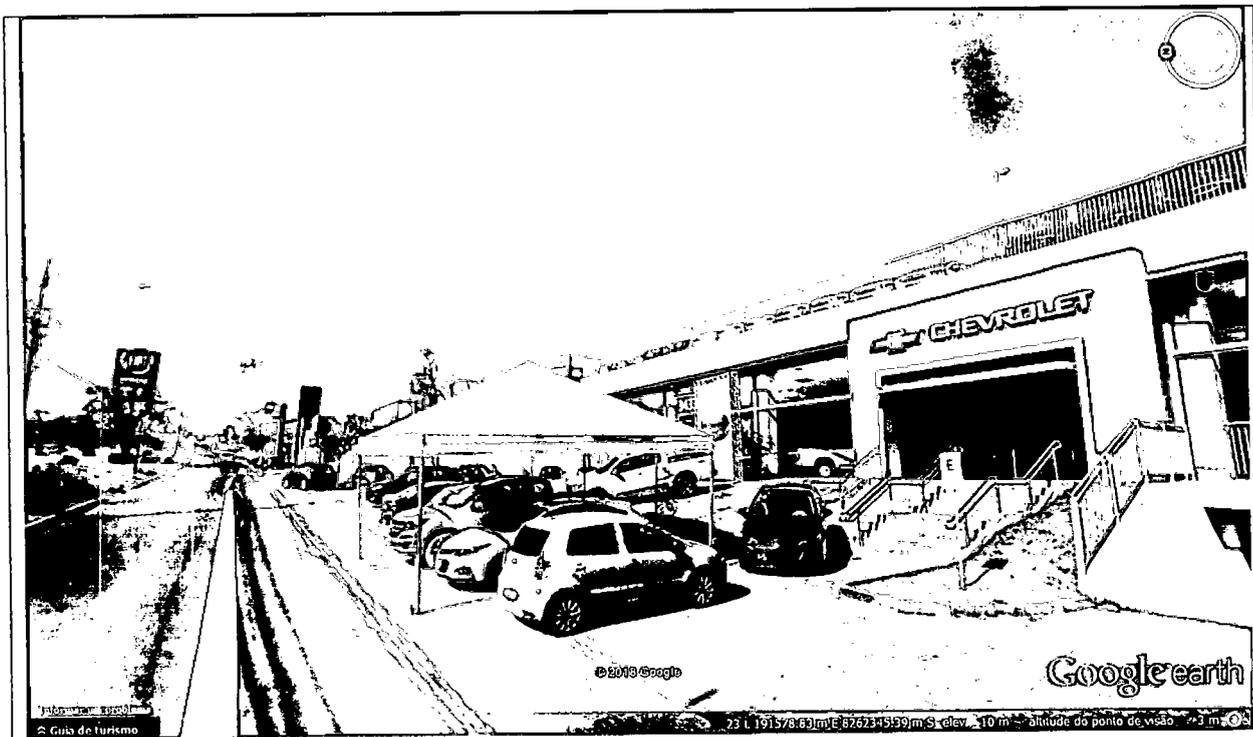


CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



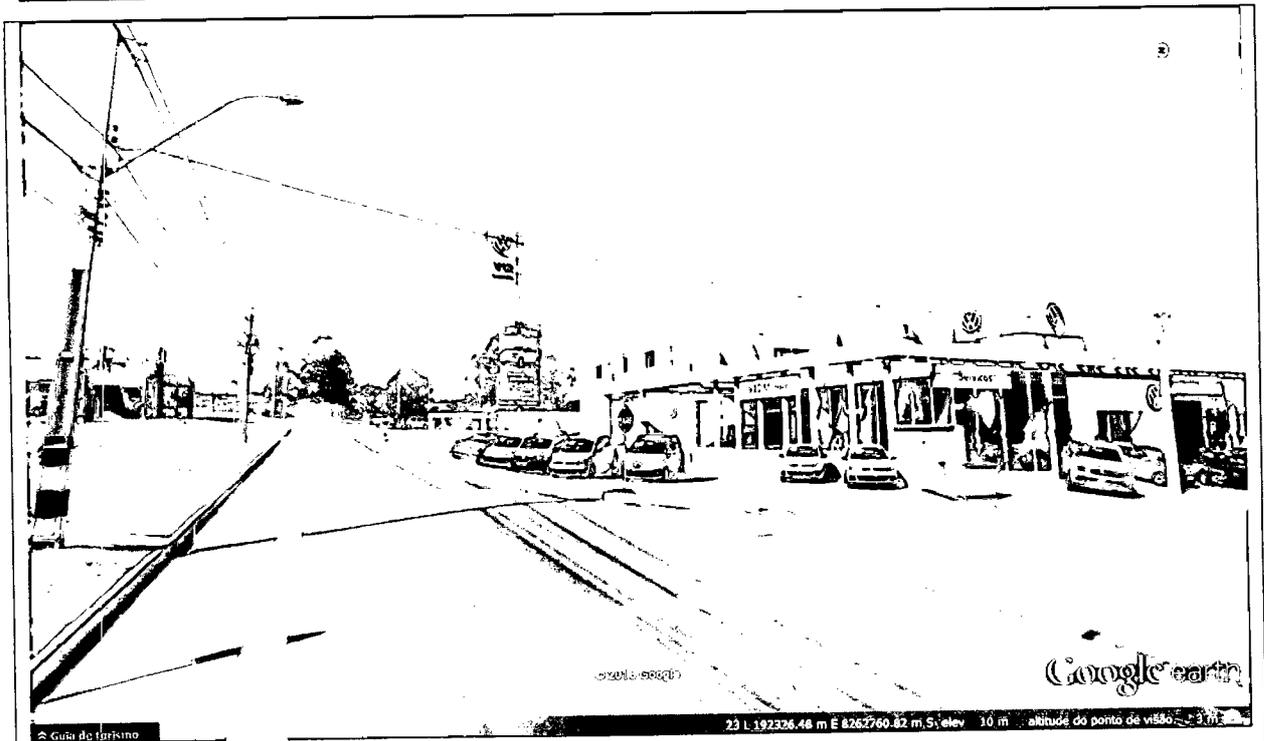


Fig. 2-7. Aspectos da Avenida Comercial, Trecho 1 do Taquari, onde majoritariamente encontram-se em funcionamento atividades ligadas ao comércio e manutenção de veículos.

Não há dúvida de que a ampliação das possibilidades de uso, potencialmente, estimula uma mistura de atividades que podem transformar a avenida em um "subcentro" mais atrativo para a comunidade local e, ainda, para os moradores das cidades mais próximas. De fato, a avenida se localiza às margens da BR-020, em local acessível e que favorece usos mais intensivos, o que ora se propõe com o projeto sob análise. Frise-se que há investimentos em curso para implantação de uma linha de BRT³ ao longo da BR 020, o que tornará o núcleo urbano do Taquari ainda mais acessível e destacado no contexto urbano.

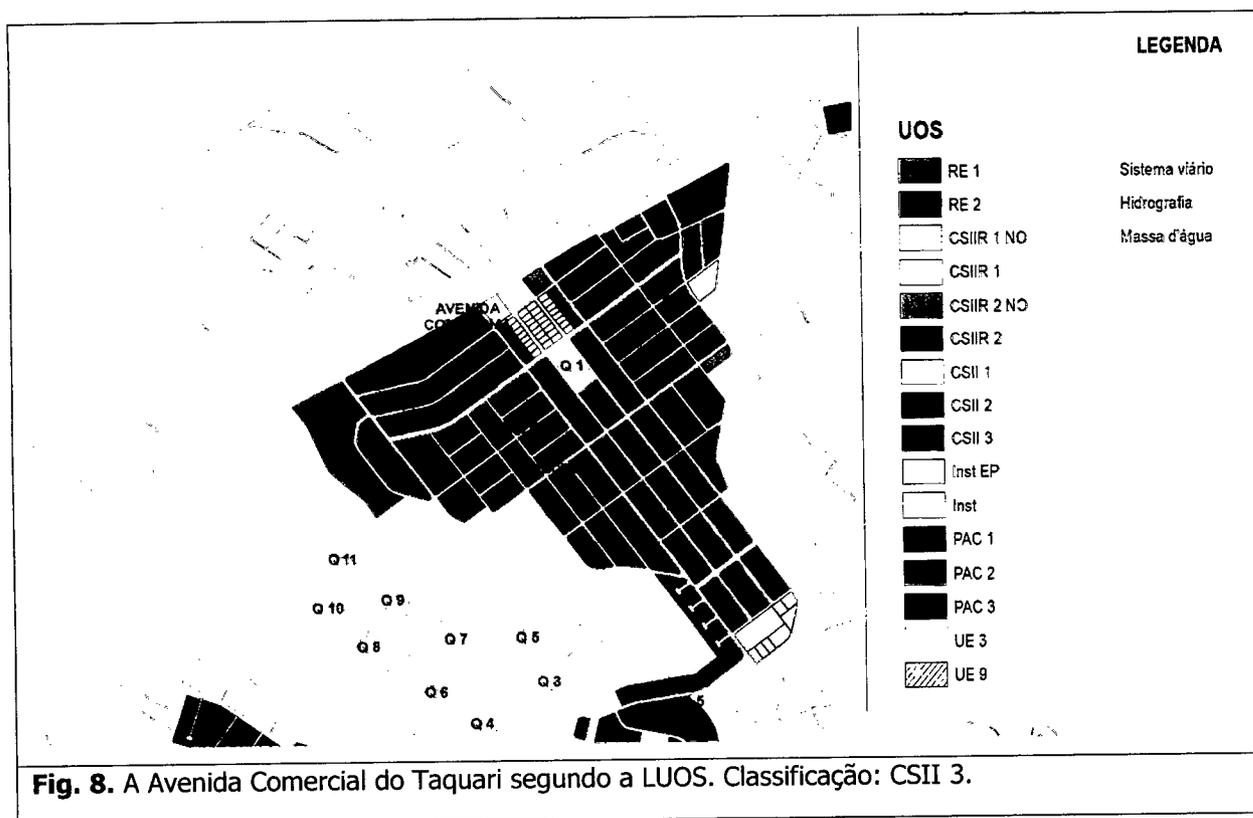
Registre-se que possíveis e esperadas valorizações imobiliárias serão objeto de aplicação da outorga onerosa de alteração de uso, conforme exigências dispostas na Lei Complementar nº 294/2000. Portanto, parte da valorização porventura surgida com as extensões de uso será arrecadada ao fundo público de desenvolvimento urbano e revertida em benefícios à coletividade, por meio de

³ *Bus Rapid Transit* – sistema de transporte baseado em ônibus, com infraestrutura própria e serviços especializados.



políticas de desenvolvimento. Por sua vez, a depender do porte e tipo de atividade a ser implantada, a Lei nº 5.022/2013 determina a realização de estudo de impacto de vizinhança, que pode antever e corrigir possíveis impactos indesejados. Portanto, não há, a nosso sentir, riscos quanto à implementação de usos desconformes, desproporcionais ou que possam resultar em uma utilização inadequada dos imóveis ou, ainda, a proximidade de usos incompatíveis.

É possível concluir, ainda, que as atividades propostas são compatíveis com o **uso CSII 3**, previsto no **Projeto de Lei Complementar nº 132/2017, em trâmite nesta Casa, que versa sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS**. A classificação CSII 3 abrange os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, quando localizados, em especial, junto às bordas dos núcleos urbanos ou próximas a áreas industriais, **situadas em articulação com rodovias** que definem a malha rodoviária do Distrito Federal⁴.



⁴ PLC nº 132/2017 (LUOS), art. 7º, V.



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



Por derradeiro, registramos que o projeto foi submetido à audiência pública em 18 de agosto de 2017, como se observa das fls. 08 a 13. Entretanto, não há, na parte final da ata, a lista dos presentes à reunião, importante documento para que a Casa, sobretudo na votação de Plenário, possa avaliar a representatividade da audiência.

Do mesmo modo, não há nenhuma menção, na Mensagem ou na Exposição de Motivos, a respeito dos resultados dos estudos prévios de avaliação de impacto, de sorte que a única referência à realização desse estudo se encontra na ata da audiência pública.

Portanto, consideramos relevante que o Poder Executivo anexe tempestivamente os respectivos documentos à proposta (presença na audiência pública e relatório sobre as conclusões do estudo de impacto), sobretudo para a análise do cumprimento dos requisitos de admissibilidade, a cargo da CCJ.

Feitos os devidos registros, concluímos, finalmente, que a proposta atende aos requisitos de mérito da esfera de competência desta Comissão, sobretudo relevância e necessidade, razão pela qual manifestamos nosso voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 134, de 2018.

Sala das Comissões, em

Deputado
Presidente

Deputada **TELMA RUFINO**
Relatora