



**PARECER N° 01/2018 - CAF**

**Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS sobre o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 133, de 2018, que *estende os parâmetros de uso dos lotes 3, 5, 7, 9 e 11 do Setor de Postos e Motéis Sul – SPMS, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII e dá outras providências.***

**Autor: Poder Executivo**

**Relatora: Deputada Telma Rufino**

## **I – RELATÓRIO**

O projeto, ora submetido à análise desta Comissão, versa sobre a ampliação dos parâmetros de uso dos lotes que menciona, quais sejam, os lotes 3, 5, 7, 9 e 11 do Setor de Postos e Motéis – SPM/Sul, localizado na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII.

A teor dos arts. 2º e 3º do projeto, a implantação dos novos usos e atividades estará sujeita ao pagamento da outorga onerosa de alteração de uso e se submeterá ao estudo de impacto de vizinhança.

Ficam mantidos os parâmetros de ocupação do solo definidos na planta SPM/Sul PR 9/1.

Seguem as costumeiras cláusulas de regulamentação, vigência e revogação.

Ao expor os motivos da medida, o Poder Executivo alega que a planta dos 10 (dez) lotes do SPM/Sul foi aprovada em 1974. Desses, cinco lotes ficaram nos limites da Região Administrativa da Candangolândia (RA XIX) e tiveram os parâmetros de uso alterados pelo Plano Diretor Local (PDL), aprovado pela Lei Complementar nº 97/1998.



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



Esclarece que a proposta tem por objetivo, portanto, "equilibrar as possibilidades de desenvolvimento de atividades para todos os lotes envolvidos", desta feita com a extensão de uso para os demais lotes do SPM, que permaneceram nos limites do Núcleo Bandeirante (RA VIII).

Ressalta, ainda, que a revisão dos parâmetros partiu da comunidade do Núcleo Bandeirante, em reunião realizada com vistas à elaboração do projeto da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, na data de 22 de junho de 2017.

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.

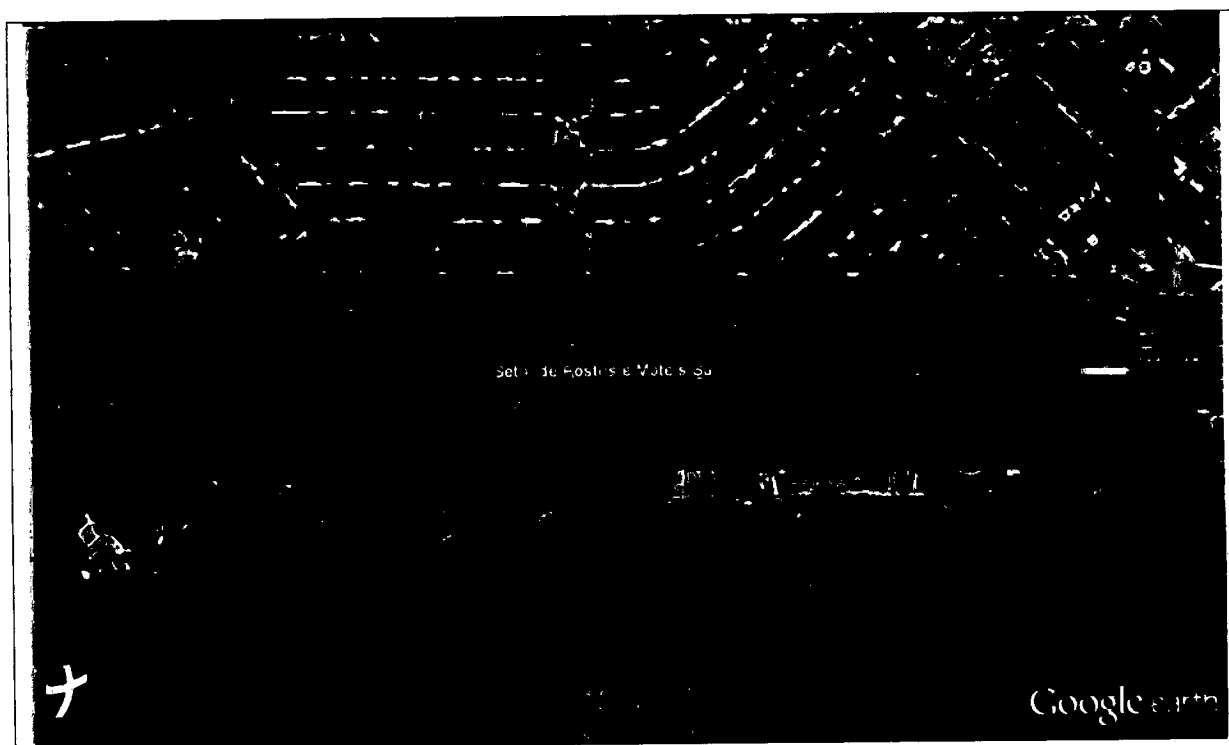
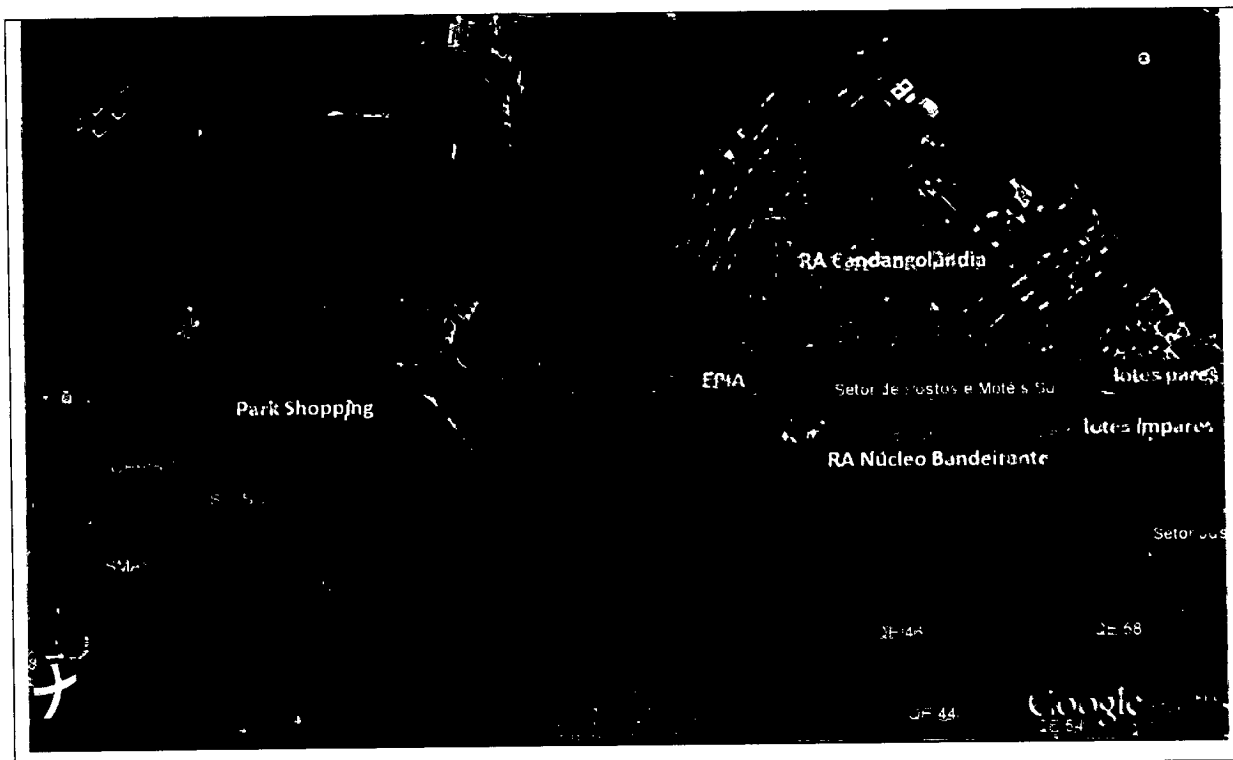
No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

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 3, 5, 7, 9 e 11 do Setor de Postos e Motéis Sul – SPMS, localizado na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante, à margem direita da Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA), como se observa da imagem. Os imóveis, inclusive o lote 1, tiveram suas normas de uso e ocupação do solo definidas na PR 9/1. O lote 11 foi definido pela URB 142/98.



**Fig. 1 e 2: localização do SPM/Sul. Imagens obtidas a partir do Sistema Terrageo/Terracap.**



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



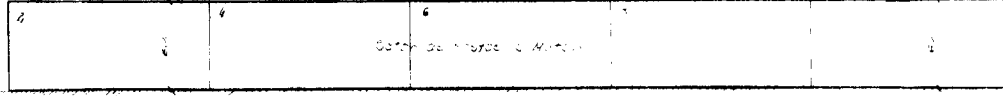
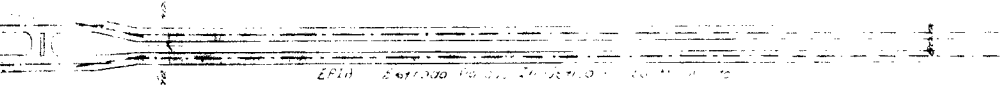
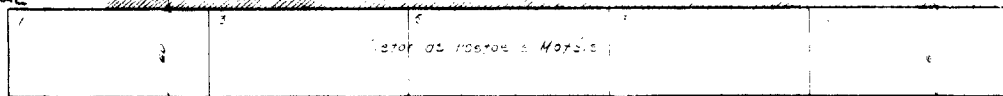
*Handwritten signature/initials*

*Vertical text on the left side of the map, possibly describing the area or providing context.*

1) - ...  
 2) - ...  
 3) - ...  
 4) - ...



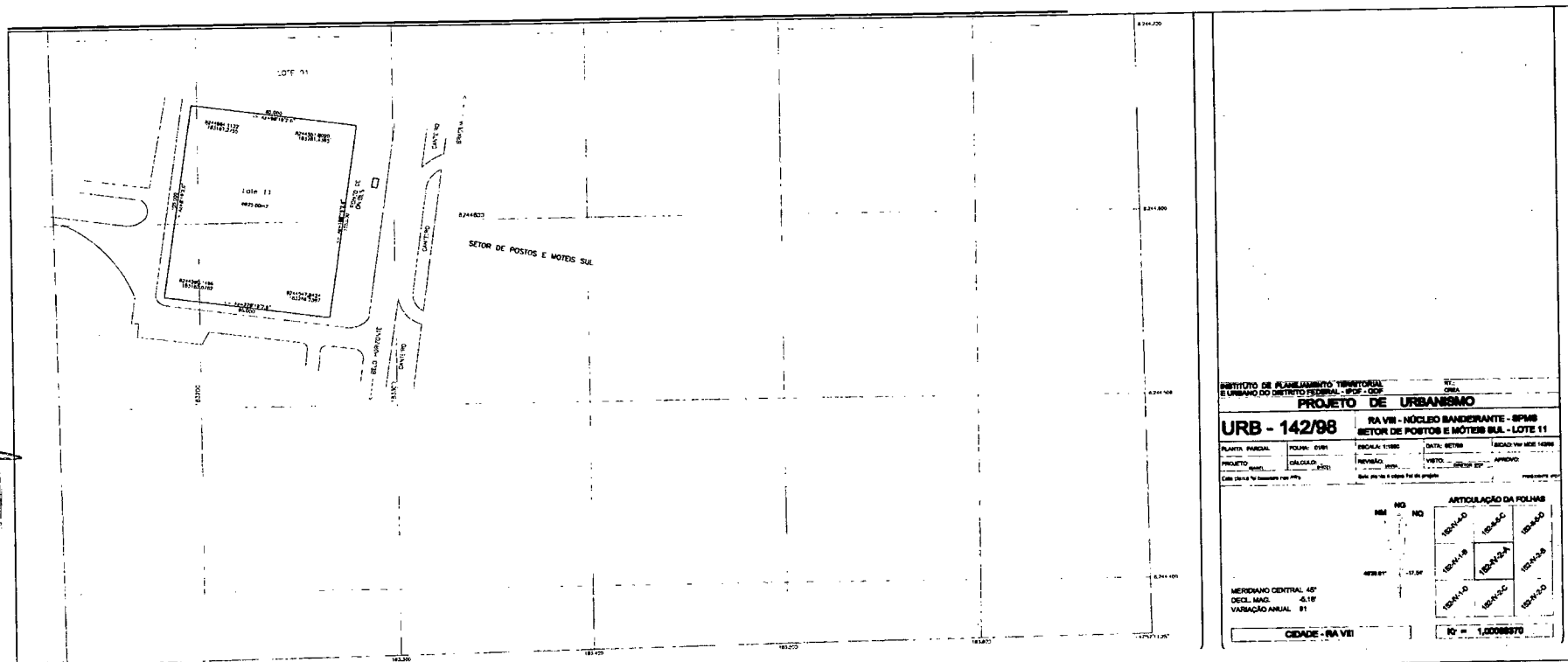
3) DECRETO Nº 1122 DE 14 FEVEREIRO DE 1981  
 GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL



<b>SPM</b>		<b>PR-9/11</b>	
PROJETO DE LEI Nº 1122/81	DECRETO Nº 1122/81	DATA: 14/02/81	ASSINATURA: TELMA RUFINO
COMISSÃO DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO	COMISSÃO DE FINANÇAS	COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO	COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL			

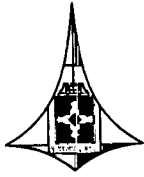


**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO**



INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - IPDF - CEP 00000																
<b>PROJETO DE URBANISMO</b>																
<b>URB - 142/98</b>		RA VII - NÚCLEO BANDEIRANTE - SPMS SECTOR DE POSTOS E MOTEL SUL - LOTE 11														
PLANTA PARCIAL	FOLHA: 01/01	ESCALA: 1/100	DATA: SETEMBRO 1998	FECHA: 19/09/1998												
PROJETO	DESENHADO: [ ]	REVISADO: [ ]	APROVADO: [ ]	APROVADO: [ ]												
<table border="1"> <tr> <th colspan="3">ARTICULAÇÃO DA FOLHAS</th> </tr> <tr> <td>1024-01</td> <td>1024-02</td> <td>1024-03</td> </tr> <tr> <td>1024-04</td> <td>1024-05</td> <td>1024-06</td> </tr> <tr> <td>1024-07</td> <td>1024-08</td> <td>1024-09</td> </tr> </table>					ARTICULAÇÃO DA FOLHAS			1024-01	1024-02	1024-03	1024-04	1024-05	1024-06	1024-07	1024-08	1024-09
ARTICULAÇÃO DA FOLHAS																
1024-01	1024-02	1024-03														
1024-04	1024-05	1024-06														
1024-07	1024-08	1024-09														
MERCADO CENTRAL: 40°		DECILIM: 4,18														
VARIAÇÃO ANUAL: 81		CIDADE: RA VII														
		R <sup>o</sup> = 1.0008870														

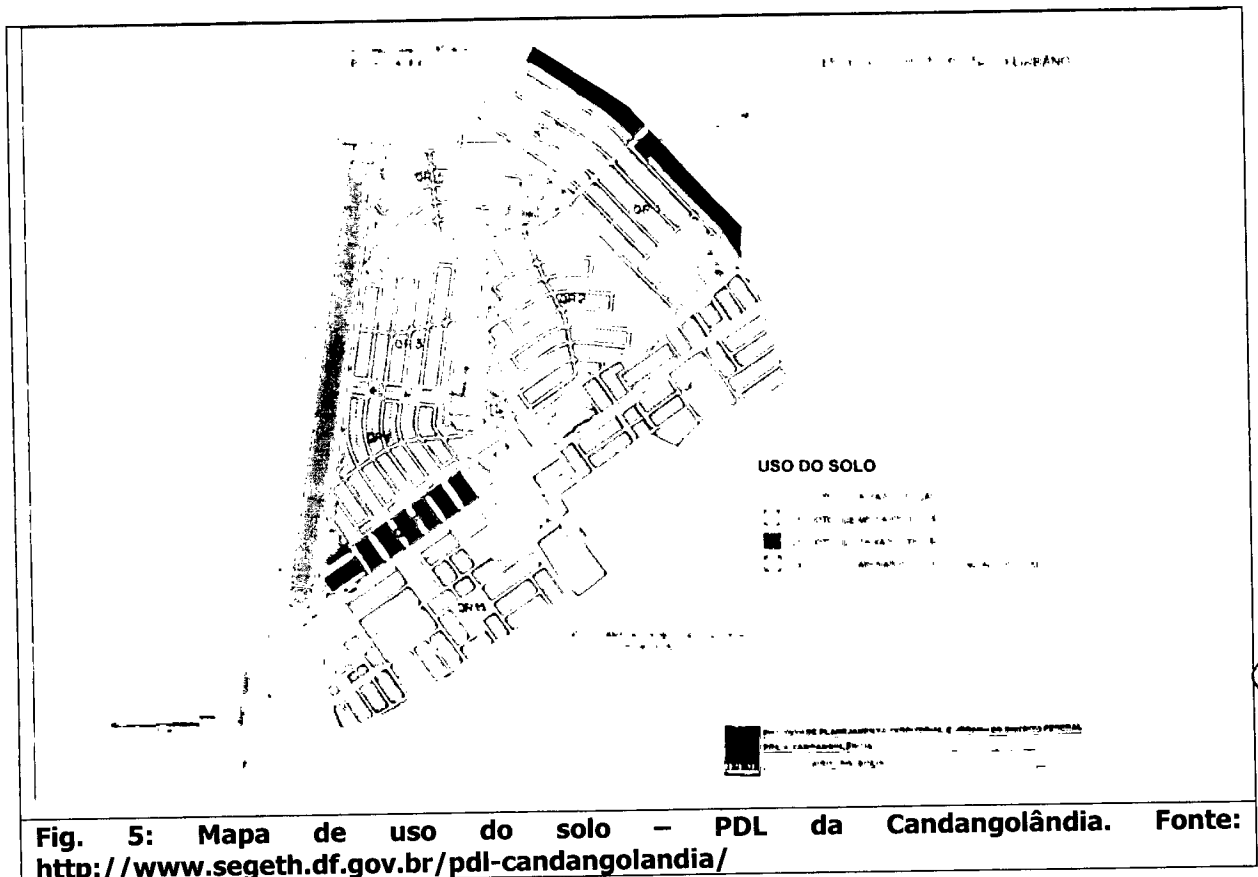
**Fig. 3 e 4: norma de uso e ocupação do solo em vigor para o SPM/Sul. Documentos extraídos do Sistema SISDUC/SEGETH.**



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



As normas relativas aos lotes ímpares do SPM/Sul, localizados na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante, resultaram desatualizadas em relação aos lotes pares, localizados na Região Administrativa da Candangolândia. Esse fato ocorreu devido à aprovação do PDL da Candangolândia (Lei Complementar nº 97/1998), que ampliou sobremaneira a gama de usos e atividades para os lotes pares do SPM/Sul, que passaram a ter restrição apenas ao uso residencial.



Conforme consta no anexo, será autorizada uma gama ampliada de atividades ligadas ao uso comercial, prestação de serviços, industrial e institucional, neste último incluindo-se órgãos públicos, além de atividades de educação e saúde. Segundo ressalta o Poder Executivo, as atividades são **compatíveis com o uso CSII 3**, previsto no **Projeto de Lei Complementar nº 132/2017, 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

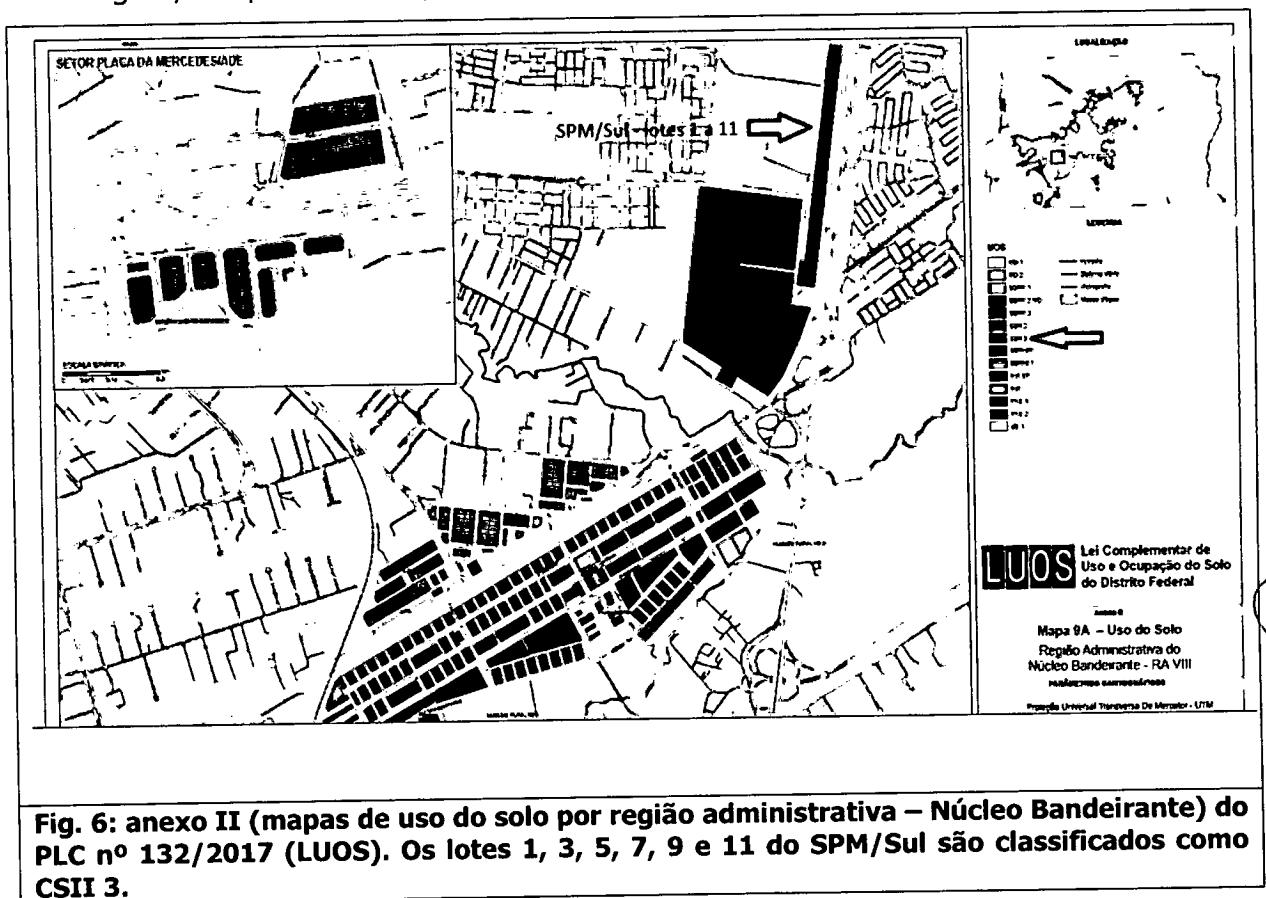


## CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



industriais, situadas em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal<sup>1</sup>.

Entretanto, é preciso esclarecer que o SPM/Sul está definido no PLC da LUOS, que está em tramitação nesta Casa de Leis, exatamente como CSII 3, como se observa da fig. 6. Portanto, é possível concluir que a aprovação da proposta sob análise teria o escopo de apenas antecipar-se à LUOS e contemplar prioritariamente o setor. Outra observação importante é a de que a LUOS inclui o lote 1, imóvel ausente da proposta sob análise. Essa ausência não é devidamente esclarecida na Mensagem, tampouco na Exposição de Motivos.



A desarmonia entre as normas de uso do solo em um mesmo setor não nos parece conveniente. Sobretudo, nesse caso, ocorreu por uma decisão administrativa, a nosso sentir, equivocada.

<sup>1</sup> PLC nº 132/2017 (LUOS), art. 7º, V.



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



Veja que, quando da elaboração do PDL da Candangolândia, não havia nenhum impedimento para que o SPM/Sul fosse contemplado em sua integralidade (lotes pares e ímpares e não apenas aos lotes pares, como ocorreu) com novas regras de uso do solo. Bastava que, posteriormente, quando da elaboração do PDL do Núcleo Bandeirante (o que, na realidade, jamais ocorreu), as normas relativas aos lotes ímpares fossem "transportadas" ao novo plano, retirando-se as disposições do PDL da Candangolândia. Essa seria uma medida simples, que possibilitaria tratamento isonômico por parte do Estado a todos os proprietários de imóveis no SPM/Sul. Essa medida resultaria em uma prevenção ao surgimento de informalidades no setor, que criam insegurança jurídica e geram demandas por regularização (fig. 7, 8 e 9).



**Fig. 7, 8 e 9: atividades comerciais exercidas nos lotes ímpares do SPM/Sul, em desconformidade com a PR 9/1, que restringe os usos a "motéis e/ou postos de lavagem e lubrificação".**



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



Feitos os devidos registros, concluímos que a proposta se mostra necessária para assegurar isonomia aos proprietários de imóveis no SPM/Sul. Fundamental que o setor funcione com uma norma única de uso do solo, que não cause divergências de tratamento entre proprietários e empreendedores. É preciso, ainda, corrigir uma injustiça que perdura por mais de duas décadas, responsável por um descompasso entre os lotes pares e ímpares do setor, causada, como dissemos, por decisões equivocadas por parte do Poder Público.

Prestigiando o princípio da isonomia na aplicação das normas urbanísticas de uso e ocupação do solo, não encontramos justificativa para manter ausente da proposta o Lote 1 do setor. A própria secretaria de urbanismo inseriu no texto da futura LUOS classificação isonômica para o SPM/Sul, em sua integralidade, sem excluir nenhum dos imóveis.

Importante pontuar, que se trata de um projeto com caráter de regularização urbanística e, até mesmo, edilícia. Como mencionamos, há atividades em funcionamento no setor, como concessionárias de vendas de veículos, que, a nosso sentir, estão em situação fragilizada em vista das normas em vigor. É preciso promover segurança jurídica definitiva àquelas atividades, geradoras de emprego e renda. Portanto, a aprovação do projeto é fundamental para o alcance desse propósito, notoriamente de interesse público.

Por derradeiro, registro que o projeto foi submetido à audiência pública em 25 de agosto de 2017, como se observa das fls. 37 a 42. 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, sobre os 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, sobretudo para a análise do cumprimento dos requisitos de admissibilidade, a cargo da CCJ.



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



Para concluir, tendo em vista a importância da proposta para conferir segurança jurídica a atividades que, em parte dos lotes abrangidos pelo projeto sob análise, já se encontram em pleno funcionamento, e considerados os aspectos de isonomia entre proprietários e, ainda, a potencialidade da proposta para a dinamização de atividades econômicas na região, manifestamos nosso voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 133, de 2018, com a emenda modificativa nº 01 em anexo.

Sala das Comissões, em

Deputada  
Presidente

Deputada **TELMA RUFINO**  
Relatora