



PARECER Nº _____, DE 2020 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2020, que *“Dispõe sobre o cercamento dos pilotis e áreas públicas que especifica na Região Administrativa do Gama – RA II”.*

AUTOR: Deputado JOÃO CARDOSO

RELATOR: Deputado CLÁUDIO ABRANTES

I - RELATÓRIO

Submete-se a exame desta Comissão de Assuntos Fundiários (0150645) o Projeto de Lei Complementar nº 49, de 2020, (00001-00019991/2020-28) de autoria do ilustre Deputado João Cardoso, que dispõe sobre o cercamento dos pilotis e áreas públicas que especifica, na Região Administrativa do Gama – RA II.

A proposta do Projeto de Lei Complementar em análise. Traz em seu art. 1º, que por meio de permissão de uso, os condomínios compostos de unidades imobiliárias residenciais multifamiliar, localizados nas Quadras 55 e 56 do Setor Central da Região Administrativa do Gama - RA II, ficam autorizados a cercar com grades os pilotis ou as áreas utilizadas como estacionamento ou área verde em frente, nos fundos e nas laterais do imóvel. Os parágrafos do dispositivo vedam a realização de qualquer tipo de edificação nas áreas cercadas, de forma que o seu fechamento fique caracterizado como definitivo; o cercamento não pode abranger calçada destinada ao trânsito de pedestres, resguardando a acessibilidade de pessoas com deficiência, e estabelecem a cobrança de preço público pela ocupação de área pública.

O art. 2º determina a apresentação de croquis com a ocupação da área pública, bem como respectiva justificativa, tanto pelos condomínios com grades existentes quanto a implantar.

O art. 3º informa sobre o caráter precário da permissão de uso, podendo o cercamento ser removido quando desaparecidos os motivos de sua permanência, por interesse público ou por conveniência da Administração Pública.

O art. 4º determina a obrigação do condomínio sanar imediatamente eventuais danos à infraestrutura em razão da instalação das grades.

Por seu turno, o art. 5º trata do dever dos órgãos competentes de acompanhar e fiscalizar os preceitos da norma.

O art. 6º determina a necessidade de regulamentação, por meio de ato próprio do Poder Executivo. Trazem os demais artigos as usuais cláusulas de vigência e revogação.

O autor em sua justificação destaca que o Projeto de Lei Complementar apresentado tem por finalidade garantir segurança física e jurídica aos moradores, por meio da regularização das ocupações dos pilotis e de áreas públicas pelos condomínios das Quadras 55 e 56 do Setor Central

do Gama, os quais lutam há décadas para ter esse pleito atendido, garantindo-lhes segurança e proteção à vida destes milhares de cidadãos de bem que residem nos referidos empreendimentos.

Ressalta ainda o autor da proposta, que no Plano Diretor Local do Gama (Lei Complementar nº 728/2006), em seu § 4º do Art. 30, já previa a realização de estudos técnicos com vistas à regularização das ocupações, entretanto, o referido plano diretor veio a ser revogado pela lei Complementar nº 948/2019, que estabeleceu a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS).

Por fim, aponta que não há óbice legal para as projeções fora do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, justificando que a propositura não é estranha ao conjunto de normas do Distrito Federal, ao contrário, existem diversas leis que caminham no sentido de regularizar ocupações de áreas públicas, sejam elas lindeiras a residências, comércio ou mesmo destinadas a trailers, quiosques, feiras e até food trucks, desde que se pague ao Poder Público pela ocupação.

A proposição foi lida em 12 de junho de 2020, e também foi distribuída à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo – CDESCTMAT, para análise de mérito; além das Comissões de Economia, Orçamento e Finanças – CEOF e Constituição e Justiça – CCJ, para análise de admissibilidade.

Durante o prazo regimental, no âmbito de competência desta Comissão, não houve apresentação de emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 68, inciso I, do Regimento Interno desta Casa, compete à Comissão de Assuntos Fundiários analisar e, quando necessário, emitir parecer sobre o mérito das matérias relacionadas à aquisição, administração, utilização, desafetação, afetação, alienação, arrendamento e cessão de bens públicos e desapropriações (alínea h).

O PLC 49/2020 submetido a esta Comissão, visa à regularização das ocupações dos pilotis e de áreas públicas pelos condomínios das Quadras 55 e 56 do Setor Central do Gama, onde condomínios residenciais multifamiliares utilizam há décadas as áreas lindeiras como estacionamento de veículos e área verde. As quadras em questão são ocupadas majoritariamente por edificações para habitação coletiva, em prédios de 6 pavimentos mais pilotis, sendo que o cercamento já se observava desde a década de 90.

Trata-se, portanto, de uma situação consolidada, onde a utilização das áreas lindeiras às residências multifamiliares está praticamente evidente em todos os lotes, sendo possível identificar uma prevalência para as grades confeccionadas com tubos de metalão, mas também é possível observar em alguns, o uso de tela de alambrado, sendo que em todos constata-se uma permeabilidade visual.

O cercamento tem como justificativa principal a questão de eventos de insegurança e criminalidade, e mesmo que o tema seja controverso quanto a sua eficácia, trata-se de uma opção acessível à população para compensar deficiências dos serviços de segurança pública, e neste contexto, para a existência de uma segurança mais eficiente é necessário que suas instalações físicas estejam cercadas e o máximo possível fechadas.

Diante disto os condomínios optam por instalarem obstáculos naturais ou artificiais (estruturais) que servem para impedir ou dificultar o acesso de pessoas estranhas em locais delimitados ou proibidos, e controlar os permitidos em um condomínio, além de proteger os seus pontos estratégicos e vulneráveis. Dentre os mais usuais, o uso da grade prevalece, favorecendo a visualização de dentro para fora e vice-versa.

Diferentemente do plano piloto de Brasília e dos condomínios do Cruzeiro, os quais compõem o Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, e que portanto, são áreas tombadas e sujeitas a normas urbanísticas próprias que visam à conservação do patrimônio, essa controvérsia não envolve a cidade

do Gama, uma vez que a proibição expressa no Código de Obras e Edificações do DF – COE (Lei nº 6.318, de 2018) quanto ao cercamento de habitações multifamiliares, não faz menção às demais regiões fora do perímetro tombado.

"Art. 149. Os pilotis de habitações multifamiliares em projeções localizadas no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB não podem ser cercados, salvo nos trechos onde a diferença de nível entre a soleira do edifício e o logradouro público seja maior ou igual a 60 centímetros."

Embora não existir óbice legal ao cercamento para a cidade do Gama, faz-se necessário, para tanto, a celebração de contrato de permissão de uso com o Poder Público.

Cabe destacar ainda a existência de outras normas sobre o tema, permitindo o cercamento igualmente ao proposto neste PLC 49/2020 encontram-se vigentes, dentre os quais podemos citar a Lei Complementar nº 766/2008, conhecida como a "Lei dos Puxadinhos da Asa Sul", que "Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Comércio Local Sul, do Setor de Habitações Coletivas Sul – SHCS, na Região Administrativa de Brasília – RA I, e dá outras providências.", a Lei Complementar nº 883/2014, denominada "Lei dos Puxadinhos da Asa Norte", que "Dispõe sobre a ocupação de galerias e áreas públicas na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I", e sobretudo, a Lei nº 858/95, que "Autoriza o fechamento com grades das áreas verdes de frente, dos fundos e das laterais limítrofes ao imóvel dos lotes residenciais da Região Administrativa do Gama", entre outras.

Cabe ressaltar que o PLC 49/2020, na forma aqui sugerida de regularização do uso de espaços públicos, tem o potencial de gerar renda ao Poder Público, bem como, proporcionar segurança jurídica aos ocupantes, proporcionando tratamento unitário a todos os interessados, uma vez que estabelece parâmetros urbanísticos para garantir a qualidade urbana e os moradores estariam mais resguardados contra a discricionariedade da Administração na análise individual dos pedidos de regularização da ocupação.

Em face de todo o exposto, **no mérito**, o nosso voto é pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 49, de 2020, no âmbito de competência desta Comissão de Assuntos Fundiários.

É o voto.

Sala das Comissões, em de julho de 2020



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES - Matr. 00143, Deputado(a) Distrital**, em 13/07/2020, às 15:55, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0

Código Verificador: **0156876** Código CRC: **4860812B**.