



PARECER Nº

, DE 2020 - CAF

**Da COMISSÃO DE ASSUNTOS
FUNDIÁRIOS ao PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 47/2020, que
"Dispõe sobre o cercamento dos pilotis e
áreas públicas que especifica na Região
Administrativa de Sobradinho - RA V".**

AUTOR: Deputado JOÃO CARDOSO

**RELATOR: Deputado CLÁUDIO
ABRANTES**

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei Complementar nº 47/2020 - (**00001-00018416/2020-16**), que *dispõe sobre o cercamento dos pilotis e áreas públicas que especifica na Região Administrativa de Sobradinho - RA V*, de autoria do ilustre Deputado João Cardoso, o qual submete-se a exame desta Comissão de Assuntos Fundiários – (**0166639**).

A proposição apresentada é composta de oito artigos.

Traz em seu art. 1º, que por meio de permissão de uso, os condomínios constituídos de unidades imobiliárias residenciais multifamiliar, localizados nas Quadras 02, 04, 09, 14, 17 e Central na Região Administrativa Sobradinho - RA V, 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 artigo em questão vedam a realização de qualquer tipo de edificação nas áreas cercadas, de forma que o seu fechamento fique caracterizado como definitivo; prevê ainda que 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 pretendida, 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 justificção destaca que o Projeto de Lei Complementar apresentado tem por finalidade garantir segurana física e jurídica aos moradores, por meio da regularizaçõ das ocupações dos pilotis e de áreas púlicas pelos condomínios das Quadras 02, 04, 09, 14, 17 e Central da cidade de Sobradinho - RA V, os quais, há décadas reivindicam o atendimento deste pleito, garantindo-lhes segurana e proteçõ à vida destes milhares de cidadãos de bem que residem nos referidos conjuntos habitacionais.

Argumenta ainda em sua justificção, a inexistência de óbice legal para o cercamento proposto, devendo ser observado a necessidade do contrato de permissõ de uso com o Poder Púlico, nos moldes já existentes para outras áreas no Distrito Federal, para as quais encontram-se em vigor normas como a Lei Complementar nº 766/2008, conhecida como a "Lei dos Puxadinhos da Asa Sul", que "*Dispõe sobre o uso e a ocupaçõ 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 ocupaçõ de galerias e áreas púlicas na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I.*", entre outras.

Ressalta também tratar-se de norma prevista para as projeções fora do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, justificando por fim, que a propositura não é estranha ao conjunto de regras do Distrito Federal, ao contrário, existem diversas leis que caminham no sentido de regularizar ocupações de áreas púlicas, sejam elas lindeiras a residências, comércio ou mesmo destinadas a trailers, quiosques, feiras e até food trucks, desde que se pague ao Poder Púlico pela ocupaçõ.

A proposiçõ foi lida em 26 de maio de 2020, e além dessa CAF, **(0166644)**, foi ainda 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 Constituiçõ e Justiça – CCJ, para análise de admissibilidade, **(0150512)**.

No prazo regimental, no âmbito de competência desta Comissão, não houve apresentaçõ 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 aquisiçõ, administraçõ, utilizaçõ, desafetaçõ, afetaçõ, alienaçõ, arrendamento e cessã de bens púlicos e desapropriações (alínea h).

O PLC 47/2020 submetido a esta Comissão, visa à regularizaçõ das ocupações dos pilotis e de áreas púlicas pelos condomínios das Quadras 02, 04, 09, 14, 17 e Central da cidade de Sobradinho, onde condomínios residenciais multifamiliares utilizam há décadas as áreas lindeiras como estacionamento de veículos e área verde.

Trata-se, portanto, de uma situaçõ consolidada, onde a utilizaçõ das áreas lindeiras às residências multifamiliares está praticamente evidente em todos os blocos de condomínios, sendo possível identificar uma prevalência para as grades confeccionadas com tubos de metalon, permitindo que haja assim, uma permeabilidade visual.

O cercamento em si, em qualquer ocasiõ, é uma garantia de segurana de quem está dentro, entretanto, ele deve ser pensado de uma maneira que também possa contribuir para uma rua, quadra, bairro e cidade mais segura. É por isso que em todos os casos, devem prevalecer o conceito de permeabilidade visual para estes espaçõs cercados e que se pretende vir à legalizaçõ, ou seja, consentir a permanência, só deve ser considerado quando puder ter garantida a integraçõ com o espaçõ púlico e a visibilidade de parte de seu interior. Isso é uma maneira de proporcionar a percepçõ de que o espaçõ existe, que se pode ver o que acontece nele e é um estímulo à segurana de que aquele lugar pode ser vigiado por quem se localiza nas suas adjacências.

É por demais sabido que 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 as quadras aqui elencadas na propositura, 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 de Sobradinho, 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 47/2020, e que 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 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 47/2020, 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, oferecendo 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.

Desse modo, após esse rápido exame da legislação vigente, cabe ressaltar que a proposta do autor é inovadora e relevante, como também não esbarra em aspectos que podem inviabilizar sua tramitação. Cumpre destacar que esses aspectos serão abordados em profundidade na análises da Comissão de Economia, Orçamento e Finanças - CEOF e Comissão de Constituição e Justiça - CCJ.

Em face de todo o exposto, **no mérito**, o nosso voto é pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 47, de 2020, no âmbito de competência desta Comissão de Assuntos Fundiários.

É o parecer.

Sala das Comissões, em de agosto de 2020



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: **0169032** Código CRC: **D499D88D**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 4º Andar, Gab 17 – CEP 70094-902 – Brasília-DF – Telefone: (61)3348-8172
www.cl.df.gov.br - dep.claudioabrantes@cl.df.gov.br

00001-00025017/2020-01

0169032v3