



PARECER Nº

, DE 2022

Da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, CIÊNCIA, TECNOLOGIA, MEIO AMBIENTE E TURISMO sobre o PROJETO DE LEI Nº 560, de 2019, que altera a Lei no 6.168, de 3 de julho de 2018, que "Dispõe sobre a metodologia empregada na regularização das áreas urbanas consolidadas no Distrito Federal".

Autor: Deputado FÁBIO FELIX
Relatora: Deputada JÚLIA LUCY

I - RELATÓRIO

Submete-se à apreciação desta Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo - CDESCTMAT, o Projeto de Lei – PL nº 560, de 2019, visando alterar a Lei nº 6.168, de 3 de julho de 2018, que dispõe sobre a metodologia empregada na regularização das áreas urbanas consolidadas no Distrito Federal.

A proposta inclui os arts. 30-A e 30-B à lei, para estabelecer a obrigatoriedade de monitoramento de vazios urbanos, localizados em Áreas de Regularização de Interesse Social — ARIS; o direito de cadastramento de pessoas de baixa renda, que habitam ARIS, no programa habitacional; e a aquisição de um comprovante de residência provisório.

Na Justificação da proposta, o autor afirma que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial — PDOT dispõe que as ARIS são consideradas Zonas Especiais de Regularização — ZEIS e são prioritárias para fins de regularização.

Ressalta que áreas e imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados nas ARIS são monitorados de forma precária pelo poder público. Que há subaproveitamento desses vazios, fato que prejudica a destinação prioritária para produção de habitação de interesse social. Salaria que com o avanço de obras de urbanização, os assentamentos são submetidos a um processo de valorização, que os tornam suscetíveis à especulação imobiliária. Reforça que há dificuldades de acesso a equipamentos e serviços públicos por parte dos moradores de áreas de regularização e que é preciso fortalecer ações no sentido de impedir que pessoas que não se enquadram nos critérios de renda usurpem a função social dos imóveis de uma ARIS. Por derradeiro, esclarece que o projeto, ao propor a identificação e o monitoramento de vazios urbanos nas ARIS e reconhecer o direito dos residentes a serem identificados e assistidos pelo Estado, eleva a oferta de terra urbanizada para programas habitacionais e combate tanto à especulação quanto à grilagem.

O projeto foi distribuído a esta Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo – CDESCTMAT e à Comissão de Assuntos Fundiários — CAF, para análise de mérito, e à Comissão de Constituição e Justiça — CCJ para

análise de admissibilidade. No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

Na Comissão de Assuntos Fundiários, foi apresentado o Substitutivo nº 01, embora conste em seu cabeçalho tratar-se de emenda substitutiva.

O referido substitutivo pretende acrescentar à Lei nº 6.168, de 2018, o artigo 4º com a seguinte redação: "Art. 4º O órgão responsável pelo cadastramento dos moradores de imóveis em processo de regularização expedirá, sempre que solicitado, comprovante de residência provisório, até o registro definitivo do parcelamento junto ao ofício de imóveis".

É o breve relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 69-B, "j", do Regimento Interno desta Casa, compete à Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo – CDESCTMAT analisar e, quando necessário, emitir parecer sobre o mérito de proposições relacionadas a cerrado, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição.

O projeto de Lei submetido a esta comissão tem por finalidade alterar a Lei nº 6.168, de 3 de julho de 2018, que dispõe sobre a metodologia empregada na regularização das áreas urbanas consolidadas no Distrito Federal. A referida lei conferiu maior participação às associações e aos representantes legais de moradores e ocupantes de imóveis nos procedimentos de regularização fundiária. O Projeto de Lei em análise, por outro lado, pretende incluir outros procedimentos à metodologia empregada na regularização em áreas de interesse social.

Os artigos 126 e 127 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT dispõe que as Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), e terão prioridade no processo de regularização fundiária promovida pelo Poder Público.

No mesmo sentido, a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, é uma das diretrizes do Estatuto da Cidade.

Em função disso, toda alteração legislativa que facilite a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda deve ser considerada bem-vinda. É o caso do Projeto em análise.

Consta, no art. 3º-A do projeto, que são obrigatórios a identificação e o monitoramento das áreas e imóveis vazios, subutilizados e não utilizados localizados em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS, de forma a garantir a destinação para provimento habitacional de interesse social e instalação de equipamentos públicos urbanos, prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT.

O dispositivo é meritório, porém não é mais necessário, em razão da aprovação da Lei Complementar - LC nº 986, de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal. De acordo com o art. 31 da referida lei, o Distrito Federal deve promover a adequada gestão do território, com o efetivo monitoramento das ocupações e dos núcleos urbanos informais, adotando as devidas providências fiscais, administrativas e judiciais cabíveis, caso constatadas irregularidades ou conflitos fundiários, ambientais e sociais. Assim, constando a obrigatoriedade de monitoramento na LC nº 986, de 2021, faz-se necessária apenas a devida regulamentação e posterior fiscalização do seu cumprimento.

Por esse motivo, entendemos desnecessária a inclusão do art. 3º-A no Projeto Substitutivo que consta em anexo.

Quanto ao art. 3º-B do Projeto, que visa assegurar o direito das pessoas de baixa

renda que habitam Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS de serem cadastradas enquanto beneficiárias de Programa de Regularização Fundiária de Habitação de Interesse Social, observados os requisitos do art. 4º, da Lei Distrital 3.877/2006, tal dispositivo atende aos critérios de oportunidade e necessidade.

A proposição busca promover a isonomia ao estender para os potenciais beneficiários do cadastro que propõe (no Programa de Regularização Fundiária de Habitação de Interesse Social) os mesmos critérios de participação em programas habitacionais de interesse social, nos termos da Lei 3.877/2006, a seguir:

Art. 4º Para participar de programa habitacional de interesse social, o interessado deve atender aos seguintes requisitos:

I – ter maioridade ou ser emancipado na forma da lei;

II – residir no Distrito Federal nos últimos cinco anos;

III – não ser, nem ter sido proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial no Distrito Federal;

IV – não ser usufrutuário de imóvel residencial no Distrito Federal;

V – ter renda familiar de até doze salários mínimos.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto nos incisos III e IV deste artigo as seguintes situações:

I – propriedade anterior de imóvel residencial de que se tenha desfeito, por força de decisão judicial, há pelo menos cinco anos;

II – propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito, em favor do coadquirente, há pelo menos cinco anos;

III – propriedade de imóvel residencial havido por herança ou doação, em condomínio, desde que a fração seja de até cinquenta por cento;

IV – propriedade de parte de imóvel residencial, cuja fração não seja superior a vinte e cinco por cento;

V – propriedade anterior, pelo cônjuge ou companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial no Distrito Federal do qual se tenha desfeito, antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação devidamente registrado no cartório competente;

VI – devolução espontânea de imóvel residencial havido de programa habitacional desenvolvido pelo Governo do Distrito Federal ou por meio de instituição vinculada ao Sistema Financeiro de Habitação, comprovada mediante a apresentação de instrumento registrado em cartório;

VII – nua propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício;

VIII – renúncia de usufruto vitalício.

Contudo, necessário considerar, novamente, a recente aprovação da Lei Complementar - LC nº 986, de 2021, que dispõe sobre a Reurb no Distrito Federal. A norma regulamenta, em âmbito local, as diretrizes da Lei Federal nº 13.465, de 2017. Seus arts. 10, 11 e 26 versam especificamente sobre os critérios para enquadramento de beneficiários na Reurb de Interesse Social – Reurb-S.

Ressaltamos que o texto da referida LC se harmoniza à Lei da Política Habitacional, além da Lei nº 5.197/2013, que dispõe sobre a alienação de bens imóveis do Distrito Federal no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social, de modo a repetir diversos critérios já vigentes no ordenamento jurídico distrital. A nova norma fixou o critério de renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos para identificação de ocupantes como beneficiários da Reurb-S. Nesse sentido, considerada a entrada em vigor de regramento específico, julgamos pertinente que a proposição faça remissão, em seu art. 3º-B, aos arts. 10 e 11 da Lei Complementar nº 986, de 2021:

Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário e fixação da Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:

I – o núcleo urbano informal deve possuir predominância de uso habitacional;

II – o beneficiário de Reurb-S deve atender aos seguintes requisitos:

a) possuir renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos;

b) não ter sido beneficiado em programas habitacionais do Distrito Federal ou

de outra unidade federativa, observado o disposto na legislação vigente;

c) não ser nem ter sido proprietário, beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural no Distrito Federal ou em outra unidade federativa;

d) não ser nem ter sido beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal ou em outra unidade federativa; e

e) residir no Distrito Federal nos últimos 5 anos, mesmo que não seja no endereço a ser regularizado.

Parágrafo único. A comprovação das condições de que trata o inciso II, b, se dá com base em critérios estabelecidos pela legislação que rege a política habitacional do Distrito Federal, observado o regulamento desta Lei Complementar.

Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos no art. 10 são fixados como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes.

Parágrafo único. Os terrenos sem predominância habitacional podem ser regularizados como Reurb-S, desde que o interesse público seja devidamente justificado e declarado por meio de ato específico do Poder Executivo.

Ao assegurar às pessoas de baixa renda o direito de serem cadastradas no Programa de Regularização Fundiária de Habitação de Interesse Social, o PL confere maior segurança na posse e dignidade aos ocupantes, além de contribuir com o enfrentamento do déficit habitacional. Embora o programa de provimento habitacional não se confunda com as ações de regularização fundiária, trata-se, em maior escala, de problemas intimamente relacionados e interdependentes. Nesse sentido, a proposição cumpre os ditames do Estatuto da Cidade de favorecer os mais vulneráveis.

Pontuamos, ainda, que as inscrições para os programas habitacionais são realizadas em períodos escolhidos pelos órgãos de planejamento e, a depender da forma de divulgação, isso exclui muitos interessados e prováveis beneficiários desses programas. Portanto, para o cadastro proposto pela proposição, sugerimos, no Projeto Substitutivo, acrescentar a expressão “a qualquer tempo”, aprimorando a redação empregada no art. 3º-B (equivalente ao art. 4º do substitutivo).

Quanto ao parágrafo único do art. 3º-B do PL, que propõe assegurar às pessoas de baixa renda residentes em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS comprovante de residência provisório até que o endereçamento oficial seja implementado, o comando mostra-se necessário e oportuno, feitas alterações propostas no Substitutivo 01, da CAF, que dispõe:

“Art. 1º Acrescente-se à Lei nº 6.168, de 2018, artigo 4º com a seguinte redação, renumerando-se os demais artigos:

“Art. 4º O órgão responsável pelo cadastramento dos moradores de imóveis em processo de regularização expedirá, sempre que solicitado, comprovante de residência provisório, até o registro definitivo do parcelamento junto ao ofício de imóveis.”

Concordamos com o teor do substitutivo apresentado na CAF.

De fato, a inovação da proposta está no parágrafo único do art. 3º-B, ao estabelecer que o cadastramento dos moradores deva assegurar às famílias de baixa renda um comprovante de residência provisório, até que o endereçamento oficial seja implementado. A concessão de um documento provisório de endereçamento pode assegurar um pouco mais de dignidade às famílias, até o deslinde do processo de regularização que, em regra, é demorado pela própria natureza do procedimento.

Além disso, independentemente de tratar-se de parcelamentos destinados à regularização de interesse social ou específico, o direito deve ser assegurado a todos, de forma isonômica. A medida pode ser inserida na Lei nº 6.168, de 2018, uma vez que abrange ambas as modalidades de regularização.

Diante do exposto, concluímos que o Projeto de Lei 560, de 2019 atende, em parte, aos requisitos de mérito, especialmente, de relevância, oportunidade e necessidade. Desse modo, manifestamos nosso voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 560, de 2019, e da emenda nº 01 aprovada na Comissão de Assuntos Fundiários, na forma da Emenda Substitutiva - 02.

Sala das Comissões, em

Deputada JÚLIA LUCY
Relatora



Documento assinado eletronicamente por **JULIA LUCY MARQUES ARAUJO - Matr. 00153**, **Deputado(a) Distrital**, em 16/02/2022, às 15:31, 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: **0690416** Código CRC: **5CDB0A72**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 4º Andar, Gab 23– CEP 70094-902– Brasília-DF– Telefone: (61)3348-8232
www.cl.df.gov.br - dep.julialucy@cl.df.gov.br

00001-00024807/2021-42

0690416v4