



PARECER N.º 001 /2016 - CAF

**Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS
ao PROJETO DE LEI N.º 1.252, de 2016, que
autoriza a Companhia Imobiliária de Brasília
– TERRACAP a doar imóveis que menciona
ao Distrito Federal e dá outras providências.**

AUTOR: Poder Executivo
RELATOR: Deputada TELMA RUFINO

I – RELATÓRIO

Foi apresentado a esta Comissão de Assuntos Fundiários o Projeto de Lei nº 1.252, de 2016, de autoria do Poder Executivo, que autoriza a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP a doar 76 (setenta e seis) imóveis ao Distrito Federal, precedida de prévia avaliação, relacionados no anexo único ao PL (art. 1º).

A doação tem como propósito a incorporação dos imóveis ao patrimônio do Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal – IPREV/DF, em cumprimento à Lei Complementar nº 899, de 30 de setembro de 2015 (art. 2º). Os três parágrafos do art. 2º preveem, respectivamente, a realização de uma segunda avaliação dos imóveis; a realização de uma terceira avaliação, em caso de discrepâncias entre as anteriores; e que as despesas com escritura e registro dos imóveis serão de responsabilidade do Distrito Federal.

Os dois artigos seguintes do PL definem a TERRACAP como responsável pela manutenção e vigilância dos imóveis até a finalização de sua transferência cartorial ao IPREV/DF (art. 3º), e também como responsável pela prestação de assessoria técnica àquele Instituto, relacionada à gestão, alienação obtenção de licenças e ao desenvolvimento de planos de negócios relacionados aos imóveis transferidos e de outros ativos imobiliários do IPREV/DF (art. 4º).

O art. 5º e seu parágrafo único estabelecem que o Poder Executivo deverá apresentar eventuais projetos de mudança de destinação dos imóveis, para



adequá-los à sua nova natureza econômica e que a diminuição do valor de mercado dos imóveis, em virtude da alteração de destinação urbanística e econômica, deverá ser ressarcida ao IPREV/DF pelo Poder Executivo.

Seguem os dispositivos de vigência e de revogação.

Na justificção do PL, feita por meio da Exposição de Motivos nº 048/2016 – GAB/SEPLAG, o Secretário Adjunto de Orçamento do Distrito Federal expõe que a proposição tem por objeto cumprir a LC nº 899, de 30 de setembro de 2015, que modifica, temporariamente, a contribuição patronal para o Fundo Previdenciário do Distrito Federal e dá outras providências.

Aquela LC determina, ao Poder Executivo, recompor o montante do valor revertido do Fundo Previdenciário do Distrito Federal (DFPrev) para o Fundo Financeiro de Previdência – Seguridade Social, operação que pode ser efetivada pelo aporte de ativos, como imóveis dominicais, conforme estabelece a Lei Complementar nº 769, de 30 de junho de 2008, que reorganiza e unifica o Regime Próprio de Previdência Social do Distrito Federal – RPPS/DF e dá outras providências.

Nesse sentido, continua a Exposição de Motivos, com a aprovação da proposição, a TERRACAP doará imóveis de sua propriedade ao Distrito Federal, que os repassará ao IPREV/DF, com a propósito de geração de receitas, próprias e perenes, para o sistema previdenciário.

A justificção destaca, ainda, que a proposição não acarretará aumento de despesa para o Distrito Federal.

Foi solicitada a tramitação em regime de urgência do presente PL.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao Projeto de Lei.

Em 05 de outubro de 2016, por meio da Mensagem nº 229/2016-GAG, o Governador do Distrito Federal, com base no art. 15, parágrafo único, da Lei Complementar nº 13, de 03 de setembro de 1996, solicita a substituição do Anexo Único do presente PL.



Na nova Exposição de Motivos, encaminhada por meio do Ofício nº 1.562/2016-GAB/SEPLAG, o Secretário Adjunto de Orçamento justifica a substituição dos 74 imóveis localizados no Setor Norte do Gama por seis outras áreas, localizadas no Setor Habitacional Jóquei Clube, no Setor Noroeste e na cidade de Águas Claras.

De acordo com o Secretário Adjunto, a substituição dos lotes do Setor Norte do Gama foi ocasionada pelo interesse da Administração Regional do Gama de utilizar os lotes daquela área como reservas para utilização de equipamentos públicos.

O novo encaminhamento mantém as duas glebas situadas no Polo JK, em Santa Maria, da versão original do PL.

Na nova mensagem, o Senhor Governador também mantém o pedido de tramitação da proposição em regime de urgência.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A Comissão de Assuntos Fundiários, nos termos do art. 68, inciso I, alínea "h" do Regimento Interno desta Casa, possui competência para analisar e emitir parecer de mérito sobre matérias que tratem de aquisição, administração, utilização, desafetação, afetação, alienação, arrendamento e cessão de bens públicos e desapropriações.

Com a reorganização e unificação do Regime Próprio de Previdência Social do Distrito Federal – RPPS/DF, foi instituído o seu órgão gestor único, o Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal – Iprev/DF, não restando dúvidas quanto à importância da doação de que trata o presente Projeto de Lei, para a geração de receitas que garantam o funcionamento daquele instituto.

São 76 (setenta e seis) os imóveis objeto da proposição, dois deles relativos a duas glebas do Polo JK, Fazenda Saia Velha, Santa Maria – RA XIII, e os setenta e quatro restantes previstos no projeto de parcelamento relativo às Quadras



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA SECRETARIA
Assessoria Legislativa - ASSEL
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e Meio Ambiente - UDA



03, 04 e 05, do Setor Norte, do Gama – RA II, conforme listados no Anexo Único do PL em epígrafe:

ANEXO ÚNICO

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (M ²)	MATRÍCULA (REGISTRO DE IMÓVEIS)
1	GLEBA 04, POLO JK, FAZENDA SAIA VELHA – SANTA MARIA	155.1093ha	42.890 5º CRI-DF
2	GLEBA 11, POLO JK, FAZENDA SAIA VELHA – SANTA MARIA	122.7480ha	42.897 5º CRI-DF
3	NORTE EQ 3/4, A ESP - GAMA	32.321,03	28507
4	NORTE QD 03, A ESP 05 - GAMA	4.881,25	28511
5	NORTE QD 03 CONJ A LT 01- GAMA	2.500,00	326
6	NORTE QD 03 CONJ A LT 02 - GAMA	2.500,00	327
7	NORTE QD 03 CONJ A LT 03 - GAMA	2.500,00	328
8	NORTE QD 03 CONJ A LT 04 - GAMA	2.500,00	329
9	NORTE QD 03 CONJ A LT 05 - GAMA	2.500,00	330
10	NORTE QD 03 CONJ A LT 06 - GAMA	2.500,00	331
11	NORTE QD 03 CONJ A LT 07 - GAMA	2.500,00	332
12	NORTE QD 03 CONJ A LT 08 - GAMA	2.500,00	333
13	NORTE QD 03 CONJ B LT 01 - GAMA	2.500,00	334
14	NORTE QD 03 CONJ B LT 02 - GAMA	2.500,00	335
15	NORTE QD 03 CONJ B LT 03 - GAMA	2.500,00	336
16	NORTE QD 03 CONJ B LT 04 - GAMA	2.500,00	337
17	NORTE QD 03 CONJ B LT 05 - GAMA	2.500,00	338
18	NORTE QD 03 CONJ B LT 06 - GAMA	2.500,00	339
19	NORTE QD 03 CONJ B LT 07 - GAMA	2.500,00	340
20	NORTE QD 03 CONJ B LT 08 - GAMA	2.500,00	341
21	NORTE QD 03 CONJ C LT 01 - GAMA	2.500,00	342
22	NORTE QD 03 CONJ C LT 02 - GAMA	2.500,00	343
23	NORTE QD 03 CONJ C LT 03 - GAMA	2.500,00	344
24	NORTE QD 03 CONJ C LT 04 - GAMA	2.500,00	345
25	NORTE QD 03 CONJ C LT 05 - GAMA	2.500,00	346
26	NORTE QD 03 CONJ C LT 06 - GAMA	2.500,00	347
27	NORTE QD 03 CONJ C LT 07 - GAMA	2.500,00	348
28	NORTE QD 03 CONJ C LT 08 - GAMA	2.500,00	349
29	NORTE EQ 4/5 A ESP - GAMA	27.025,00	28508
30	NORTE QD 04 CONJ A LT 01 - GAMA	2.500,00	350
31	NORTE QD 04 CONJ A LT 03 - GAMA	2.500,00	351
32	NORTE QD 04 CONJ A LT 05 - GAMA	2.500,00	352
33	NORTE QD 04 CONJ A LT 07 - GAMA	2.500,00	353
34	NORTE QD 04 CONJ B LT 01 - GAMA	2.500,00	354
35	NORTE QD 04 CONJ B LT 02 - GAMA	2.500,00	355
36	NORTE QD 04 CONJ B LT 03 - GAMA	2.500,00	356
37	NORTE QD 04 CONJ B LT 04 - GAMA	2.500,00	357
38	NORTE QD 04 CONJ B LT 05 - GAMA	2.500,00	358



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA SECRETARIA
Assessoria Legislativa - ASSEL
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e Meio Ambiente - UDA



39	NORTE QD 04 CONJ B LT 06 - GAMA	2.500,00	359
40	NORTE QD 04 CONJ B LT 07 - GAMA	2.500,00	360
41	NORTE QD 04 CONJ B LT 08 - GAMA	2.500,00	361
42	NORTE QD 04 CONJ B LT 09 - GAMA	2.500,00	362
43	NORTE QD 04 CONJ B LT 10 - GAMA	2.500,00	363
44	NORTE QD 04 CONJ B LT 11 - GAMA	2.500,00	364
45	NORTE QD 04 CONJ B LT 12 - GAMA	2.500,00	365
46	NORTE QD 04 CONJ C LT 01 - GAMA	2.500,00	366
47	NORTE QD 04 CONJ C LT 02 - GAMA	2.500,00	367
48	NORTE QD 04 CONJ C LT 03 - GAMA	2.500,00	368
49	NORTE QD 04 CONJ C LT 04 - GAMA	2.500,00	369
50	NORTE QD 04 CONJ C LT 05 - GAMA	2.500,00	370
51	NORTE QD 04 CONJ C LT 06 - GAMA	2.500,00	371
52	NORTE QD 04 CONJ C LT 07 - GAMA	2.500,00	372
53	NORTE QD 04 CONJ C LT 08 - GAMA	2.500,00	373
54	NORTE QD 04 CONJ C LT 10 - GAMA	2.500,00	374
55	NORTE QD 04 CONJ C LT 12 - GAMA	2.500,00	375
56	NORTE QD 04 CONJ D LT 01 - GAMA	2.500,00	376
57	NORTE QD 04 CONJ D LT 02 - GAMA	2.500,00	377
58	NORTE QD 04 CONJ D LT 03 - GAMA	2.500,00	378
59	NORTE QD 04 CONJ D LT 04 - GAMA	2.500,00	379
60	NORTE QD 04 CONJ D LT 05 - GAMA	2.500,00	380
61	NORTE QD 04 CONJ D LT 06 - GAMA	2.500,00	381
62	NORTE QD 04 CONJ D LT 07 - GAMA	2.500,00	382
63	NORTE QD 04 CONJ D LT 08 - GAMA	2.500,00	383
64	NORTE QD 05 A ESP 08 - GAMA	32.000,00	28505
65	NORTE QD 05 CONJ A LT 01 - GAMA	2.500,00	384
66	NORTE QD 05 CONJ A LT 02 - GAMA	2.500,00	385
67	NORTE QD 05 CONJ A LT 03 - GAMA	2.500,00	386
68	NORTE QD 05 CONJ A LT 04 - GAMA	2.500,00	387
69	NORTE QD 05 CONJ A LT 05 - GAMA	2.500,00	388
70	NORTE QD 05 CONJ A LT 06 - GAMA	2.500,00	389
71	NORTE QD 05 CONJ A LT 07 - GAMA	2.500,00	390
72	NORTE QD 05 CONJ A LT 08 - GAMA	2.500,00	391
73	NORTE QD 05 CONJ B LT 01 - GAMA	2.500,00	392
74	NORTE QD 05 CONJ B LT 03 - GAMA	2.500,00	393
75	NORTE QD 05 CONJ B LT 05 - GAMA	2.500,00	394
76	NORTE QD 05 CONJ B LT 07 - GAMA	2.500,00	395

Os dois primeiros imóveis da tabela (itens 1 e 2), correspondem às glebas 04 e 11, do Polo JK, em Santa Maria, totalizam uma área de 277,8573 hectares, que representam, de acordo com avaliação da TERRACAP, em termos de valores a serem transferidos ao IPREV/DF, R\$ 937.000.000,00:



Os setenta e quatro imóveis restantes da tabela (itens 3 a 76), correspondem a 74 lotes projetados para o Setor Norte, na cidade do Gama. Totalizam uma área de 271.227,28 m², representando, de acordo com avaliação da TERRACAP, em termos de valores a serem transferidos ao IPREV/DF, R\$ 186.000.000,00:





A área para onde estão projetados os lotes do Setor Norte, aqui enfocados, correspondia ao Parque Urbano e Vivencial do Gama, que fora aprovado pela Lei nº 1.959, de 8 de junho de 1998. Essa lei, no entanto, foi declarada inconstitucional pela ADI nº 2008002011819-3 – TJDFT, Diário de Justiça de 18/03/2009 e de 27/04/2009.

Independentemente desse fato, a área do Setor Norte corresponde em sua quase totalidade, a um campo de murundus:



A Instrução IBRAM Nº 39, de 21 de fevereiro de 2014, dispõe sobre a preservação, no Distrito Federal, dos campos de murundus, também conhecidos como covais. De acordo com o seu art. 1º, são *considerados como **Áreas de Preservação Permanente** a fitofisionomia do Bioma Cerrado identificada como campos de murundu e sua respectiva faixa de proteção.*

De acordo com o art. 3º da mesma Instrução:

Art. 3º *A supressão da vegetação e a utilização de áreas localizadas próximas a campos de murundus para drenagem, cultivo, pastoreio e outras atividades, devem atender as seguintes exigências:*



I - manter um raio mínimo de proteção de 50 (cinquenta) metros de largura, em projeção horizontal, ao redor das áreas de campos de murundus, podendo esta distância ser ampliada, de acordo com as peculiaridades locais, a partir de parecer técnico emitido após vistoria em campo por técnicos do IBRAM;

...

O campo de murundu em questão, com a faixa de 50 metros, cobre praticamente toda a área do Setor Norte do Gama objeto do PL em análise, inviabilizando o seu parcelamento com lotes destinados à habitação coletiva, segundo consta do projeto constante do Sistema Terrageo consultado:



Assim, quanto ao mérito da questão, a efetivação do parcelamento previsto para essa área do Setor Norte do Gama não atende aos requisitos de oportunidade e de conveniência, dada a sua relevância ambiental, corroborada por ato do próprio Poder Executivo, conforme exposto.

Esse problema foi sanado pelo Poder Executivo, que encaminhou, em 05 de outubro de 2016, nova mensagem solicitando a substituição do Anexo Único



da proposição por uma nova tabela, eliminando todas os 74 imóveis do Setor Norte do Gama, que incidem sobre o campo de murundus.

Apresenta em seu lugar, seis novas áreas as quais passamos a analisar a seguir.

A primeira área corresponde à Gleba 1 do Setor Habitacional Jóquei Clube, com área de 83.431,000 m², ou seja, 8,3431 hectares, avaliada pela Terracap em R\$ 147.000.000,00:



Essa Gleba 1, assim como todo a área do Jóquei Clube, teve seus parâmetros urbanísticos de uso e ocupação estabelecidos pela Lei Complementar nº 717, de 25 de janeiro de 2006.

No entanto, a LC nº 717/2006 foi declarada inconstitucional em decorrência da ADI nº 2006 00 2 004622-9 – TJDF, Diário de Justiça de 6/12/2007, republicado em 28/2/2008, permanecendo, portanto, a gleba como área de parcelamento futuro.



A segunda área encaminhada corresponde ao Lote 01 da Rua Babaçu, em Águas Claras. Com área de 4.724,770 m², o lote possui destinação para comércio, prestação de serviços, indústrias, instituições e residências. O lote possui seu valor estimado, pela Terracap, em R\$ 21.600.000,00:



Finalmente, as quatro últimas áreas encaminhadas correspondem aos lotes H, I, J e K da CLNW 06/07, Setor Noroeste.

Nos lotes H, I e J, com área de 900,00 m², e o lote K com área de 750,00 m², são permitidos uso comercial, de bens e de serviços, coletivo e complementar, com possibilidade de uso residencial/habitação coletiva nos pavimentos acima do térreo:



Assim, o Poder Executivo encaminhou, com base no parágrafo único do art. 15 da Lei Complementar nº 13, de 03 de setembro de 1996, a tabela abaixo, na qual são eliminados os lotes do Setor Norte do Gama, substituindo-os pelas seis novas áreas descritas acima e mantendo as duas glebas do Polo JK, em Santa Maria:

ANEXO ÚNICO			
ITEM	IMÓVEL	ÁREA (M ²)	MATRÍCULA (REGISTRO DE IMÓVEIS)
1	GLEBA 04, POLO JK, FAZENDA SAIA VELHA – SANTA MARIA	155.1093ha	42.890 5º CRI-DF
2	GLEBA 11, POLO JK, FAZENDA SAIA VELHA – SANTA MARIA	122.7480ha	42.897 5º CRI-DF
3	GLEBA 1 – SETOR HABITACIONAL JOQUEI CLUBE	400ha	42.906
4	ÁGUAS CLARAS – RUA BABAÇU, LOTE 01	4.724,77	141.123
5	CLNW 06/07, LOTE H – NOROESTE	900,00	131.363
6	CLNW 06/07, LOTE I – NOROESTE	900,00	131.364
7	CLNW 06/07, LOTE J – NOROESTE	900,00	131.365
8	CLNW 06/07, LOTE K – NOROESTE	750,00	131.366



Nessas áreas, que passam a corresponder ao novo Anexo Único da proposição, com base na documentação apresentada, não foram detectados problemas quanto aos aspectos de regularidade urbanística e fundiária.

O valor estimado pela Terracap para as seis novas áreas que substituíram os 74 lotes do Setor Norte do Gama totaliza R\$ 192.490.000,00, contra os R\$ 186.000.000,00 estimados para aqueles 74 lotes, permanecendo o valor dos novos terrenos situados de maneira geral no mesmo patamar dos outros, um pouco acima até.

Finalmente, ao confrontarmos os dados da tabela com o restante da documentação encaminhada anexa à nova mensagem, quais sejam, as fichas cadastrais dos imóveis, os laudos de vistoria das áreas e os laudos de avaliação, constatamos um erro na área definida para a Gleba 1 do Setor Habitacional Jockey Clube, que, na realidade, corresponde a 8,3431ha, e não aos 400ha indicados na tabela.

O Ofício nº 1.577/2016-GAB/SEPLAG, do Secretário Adjunto de Orçamento, datado de 06 de outubro de 2016, no entanto, corrige a dimensão da área, corroborando com o erro detectado, justificando a emenda elaborada, que modifica o novo Anexo Único encaminhado.

Dessa forma, com base no exposto, somos pela **APROVAÇÃO**, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 1.252, de 2016, **com a emenda modificativa anexa**, no âmbito desta Comissão de Assuntos Fundiários.

Sala das Comissões, de de 2016.

PRESIDENTE

RELATORA


Deputada TELMA RUFINO