



INDICAÇÃO Nº

IND 3474/2015

(Do Senhor Deputado Joe Valle)

L I D O
Em, 6/15/2015

Assessoria de Plenário

Sugere ao Secretário de Gestão do Território e Habitação a aplicação de instrumento de ordenamento territorial e de desenvolvimento, especialmente instrumentos tributários e financeiros, relativa à ocupação das áreas públicas, caracterizada pelo avanço dos lotes lindeiros sobre elas, no entorno imediato dos lotes habitacionais dos SHIS (Lago Sul) e SHIN (Península Norte).

A Câmara Legislativa do Distrito Federal, nos termos do artigo 143 de seu Regimento Interno, sugere ao Senhor Secretário de Gestão do Território e Habitação, a aplicação, no contexto da política de gestão territorial, de instrumentos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano, especialmente instrumentos tributários e financeiros, no que se refere à invasão das áreas públicas lindeiras aos lotes habitacionais dos SHIS (Lago Sul) e SHIN (Lago Norte), e a inclusão das regras relativas ao assunto na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS.

AP. D. 05/15/2015 16:16

Setor de Protocolo Legislativo
IND Nº 3474/2015
Folha Nº 01-7

JUSTIFICAÇÃO

O Distrito Federal sofre há décadas com o problema de invasões e ocupações irregulares de terras públicas de formas as mais variadas.

Em 2011 foi proferida a sentença sobre a Ação Civil Pública relativa ao Processo 2005.01.1.090580-7, tendo o Distrito Federal como réu, a qual, entre outros pontos, obriga o Distrito Federal a elaborar e apresentar um Plano de Fiscalização e Remoção de construções e instalações erguidas na APP do Lago Paranoá, que corresponde em linhas gerais à faixa de 30 metros da orla do lago.

Em agosto de 2014 "a sentença proferida em 25 de agosto de 2011 ainda se encontrava pendente de cumprimento e sem perspectiva concreta de ser





efetivada em curto lapso de tempo, especialmente em virtude da complexidade do conflito em questão”. Nesta ocasião o Distrito Federal requereu que se juntasse aos autos o Termo de Acordo Parcial e do Plano de Fiscalização e Remoção das Construções e Instalações Erguidas na APP do Lago Paranoá, bem como a sua homologação pelo TJDF. O Tribunal verificando que os termos do acordo parcial entabulado entre as partes estavam em consonância com a sentença proferida pelo mesmo, e que as partes signatárias eram legítimas e se encontravam devidamente representadas, preenchendo os requisitos legais, homologou o acordo determinando que tivesse início o seu imediato cumprimento, nos termos do Plano de Fiscalização e Remoção.

O juiz considerou em sua homologação que “embora se trate de um acordo parcial, tal medida representa o início do cumprimento de determinação há muito perseguida pela coletividade, assegurando a soberania das decisões judiciais e, sobretudo, contribuindo para a manutenção da ordem urbana e ambiental.” (in: Decisão da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, de 12/03/2015, Processo 2005.01.1.090580-7)

Esse acordo parcial, firmado entre a Procuradoria-Geral do Distrito Federal - PGDF e o MPDFT, perante o Núcleo Permanente de Mediação e Conciliação do TJDF, também foi assinado pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, pelo Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, e pelas Secretarias de Gestão Territorial e Habitação -SEGETH e de Meio Ambiente – SEMAR. Prevê como primeira obrigação a execução do Plano de Fiscalização e Remoção de Construções e Instalações erguidas na Área de Proteção Permanente (APP) do Lago Paranoá. Nele é prevista a execução de ações de retirada de cercas, muros ou obstruções de passagens em área pública, no intervalo de 30 (trinta) metros a partir do nível máximo normal do Lago Paranoá.

Para a primeira etapa do plano, foi prevista uma duração de até quatro meses. Nesse período, a AGEFIS e o IBRAM atuarão na Península dos Ministros (SHIS QL 12) e na QL 2 do Lago Norte. Concluída a primeira etapa, para a segunda etapa foi prevista uma duração de oito meses, compreendendo a retirada de obstruções de passagens no Monumento Natural Dom Bosco, no Parque Ecológico Bosque, no Parque Ecológico Anfiteatro Natural do Lago Sul, na Praia do Lago Norte, no Parque Ecológico das Garças, no Parque dos Escoteiros, no Refúgio de Vida Silvestre Copaíbas, no Refúgio de Vida Silvestre Garça Branca, na Área Vivencial do SHIS QL 14/16, e nas áreas do SHIN EQL 11/13 e EQL 4/6. Na terceira etapa, com duração prevista de dois anos são previstas remoções de obstruções de passagem no restante da orla. Em paralelo à execução das etapas, pretende-se executar o Programa de Fiscalização Permanente da Orla do Lago Paranoá, como prevenção a novas ocupações irregulares.



Mais um capítulo no transcorrer da Ação Civil Pública, adiou o início da execução daquele Plano de Fiscalização e Remoção. Em abril de 2015, o TJDFT acatou a petição apresentada pela Associação dos Amigos do Lago Paranoá, suspendendo, embora provisoriamente, a aplicação do acordo firmado, concedendo liminar impedindo a execução das ações de retirada de cercas, muros ou obstruções de passagens em área pública, no intervalo dos 30 (trinta) metros na orla do Lago Paranoá.

Em que pese, no entanto, todo o esforço empreendido pela Ação Civil Pública 2005.01.1.090580-7, ela abarca tão somente uma pequena parte da ocupação irregular e privatização de áreas públicas na Península Norte e no Lago Sul.

Estudos realizados pela Assessoria Legislativa, desta CLDF, demonstram que a superfície das áreas públicas invadidas pelos lotes residenciais da Península Norte supera a superfície dos lotes regulares daquele setor. No Lago Sul a superfície ocupada pelos avanços sobre as áreas públicas também quase chegam a se igualar com as áreas dos lotes residenciais regulares.

Levantamento realizado indica que a Península Norte e o Lago Sul possuem um total de 1.574 (um mil e quinhentos e setenta e quatro) hectares de áreas públicas privatizadas. Esse valor corresponde a uma outra Península Norte e a um outro Lago Sul em termos de lotes residenciais. Os 1.574 hectares, equivalem, a título de comparação, a 6.296 (seis mil, duzentos e noventa e seis) frações do Setor de Mansões Park Way – SMPW. Equivalem a 19.675 (dezenove mil, seiscentos e setenta e cinco) lotes de 800m², ou a 78.700 (setenta e oito mil e setecentos) lotes de 200m².

Os prejuízos causados aos cofres públicos, e, conseqüentemente à sociedade do Distrito Federal como um todo, é enorme. A arrecadação proveniente de uma cobrança de taxa pela utilização privada dessas áreas públicas, que poderia ter sido revertida em obras e serviços em prol de toda a comunidade, nunca foi realizada. Face ao tempo que perdura essa ocupação irregular, o valor não auferido chega a ser incalculável.

A título de comparação em relação à superfície ocupada, a Invasão da Vila Estrutural, ocupa uma área de 154 hectares. A invasão do Por do Sol e o Trecho 1 da Invasão do Sol Nascente, em Ceilândia, ocupam uma área de 96 e 385 hectares, respectivamente. Pode-se estimar que as invasões do Por do Sol e de todos os trechos do Sol Nascente, chegam a ocupar 1.500 (mil e quinhentos hectares).

Setor de Protocolo Legislativo
IND Nº 3474/2015
Folha Nº 03-7

2



Em termos de superfície ocupada, portanto, pode-se concluir que a **ocupação irregular verificada na Península Norte e no Lago Sul, representa a maior invasão de área pública existente no território do Distrito Federal.**

Recentemente, foi declarada inconstitucional, por meio da ADI nº 2014 00 2 017736-9 – TJDFT, publicada no Diário de Justiça de 5 de fevereiro de 2015, a Lei Complementar nº 887, de 24 de julho de 2014, que dispõe sobre a manutenção do cercamento de área pública e dá outras providências.

De iniciativa do Poder Executivo, essa Lei Complementar prevê em seu art. 1º que, “até a publicação da Lei de Uso e Ocupação do Solo ou do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, conforme o caso, e da regulamentação daí decorrente, é permitida a manutenção do cercamento de área pública, contígua a lotes de habitação unifamiliar ou multifamiliar, desde que não haja: I – impedimento de natureza urbanística ou ambiental; II – interferência no sistema viário ou no normatizado nos Planos Diretores Locais.”

Com aquela declaração de inconstitucionalidade, as ocupações de área pública, na Península Norte e no Lago Sul, permanecem num vácuo jurídico.

Essa situação contraria muitos dos princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, conforme definidos no art. 314, da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, entre os quais, o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território; a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; a prevalência do interesse coletivo sobre o individual e do interesse público sobre o privado, contrariando também o que estabelece o art. 315 sobre o cumprimento da função social da propriedade urbana, especialmente quanto ao item relativo à contraprestação ao Poder Público pela valorização imobiliária decorrente de sua ação.

Aqueles princípios da LODF encontram-se refletidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que é o instrumento básico da política urbana e da orientação dos agentes públicos e privados que atuam no território do Distrito Federal.

O PDOT tem por finalidade propiciar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes. Estabelece, entre os seus princípios, a garantia do cumprimento da função social e ambiental da propriedade urbana e rural e a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de desenvolvimento urbano e rural.



Entre os objetivos gerais definidos pelo PDOT estão a otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos das áreas consolidadas, respeitada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território. E, nas diretrizes estabelecidas quanto à urbanização, do uso e da ocupação do solo, o PDOT busca estimular a ocupação dos vazios residuais das áreas urbanizadas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, preferencialmente à criação de novas áreas urbanas, de forma a otimizar a capacidade da infraestrutura instalada e reduzir os custos de urbanização, observadas as condicionantes ambientais do território, e a propor e admitir novas formas de urbanização.

Uma maneira de trazer para a coletividade um retorno pela utilização das áreas públicas invadidas é a concessão de uso a título oneroso.

A LODF, em seu art. 48, estabelece que "o uso de bens do Distrito Federal por terceiros poderá ser feito mediante concessão administrativa de uso, permissão ou autorização, conforme o caso e o interesse público, na forma da lei".

Nesse sentido, a título de exemplo, a Lei Complementar nº 766, de 19 de junho de 2008, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Comércio Local Sul, do Setor de Habitações Coletivas Sul – SHCS, na RA I admite a ocupação da área pública, por concessão de uso, com finalidade urbanística, nos termos, condições e locais definidos na LC.

No exemplo, o valor do preço público cobrado pela concessão de uso onerosa prevista é calculado considerando variáveis como o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o imóvel; o valor da área concedida, considerada sua condição de área edificada, conforme avaliação a ser efetuada pela Companhia Imobiliária de Brasília –TERRACAP, e o tempo da concessão de uso acordado entre as partes.

Expediente semelhante poderia ser, portanto, também adotado no caso das áreas públicas ocupadas na Península Norte e Lago Sul.

A complexidade do assunto, exige, outrossim, que o mesmo seja tratado no contexto de um processo contínuo de planejamento e de gestão territorial e urbana. A questão da ocupação das áreas públicas na Península Norte e no Lago Sul devem, obrigatoriamente, ser objeto de tratamento específico pelos instrumentos complementares ao PDOT, que são os Planos de Desenvolvimento Local e a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Do Projeto de Lei Complementar nº 79, de 2013, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318

av



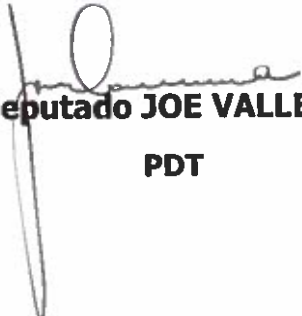
**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO JOE VALLE - PDT**



da Lei Orgânica do Distrito Federal, consta seção própria, relativa à concessão de uso de área pública contígua a lotes residenciais em nível do solo.

O Poder Executivo, no entanto, solicitou a retirada de tramitação do PLC 29/2013, adiando, mais uma vez, o recebimento de benefícios para a sociedade do Distrito Federal como um todo, por meio da permissão onerosa de uso de áreas públicas invadidas, que no caso das áreas da Península Norte e do Lago Sul, devido à magnitude das mesmas, faz com que a permanência da condição irregular atual seja, no mínimo, escandalosa.

Sala das Sessões, em.....


Deputado JOE VALLE
PDT

Setor de Protocolo Legislativo
IND Nº 3474/2013
Folha Nº 06-7



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA LEGISLATIVA

DISTRIBUIÇÃO DE INDICAÇÃO

Ao Setor de Protocolo Legislativo – SPL para as devidas providências e, em seguida, ao Setor de Apoio às Comissões Permanentes – SACP, para encaminhamento para análise de mérito.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> CCJ (art. 63/RICLDF) | <input checked="" type="checkbox"/> CAF (art. 68/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CEOF (art. 64/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CESC (art. 69/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CAS (art. 65/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CSEG (art. 69-A/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CDC (art. 66/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CDESCMAT (art. 69-B/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CDDHCEDP (art. 67/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CFGTC (art. 69-C/RICLDF) |

Em 08/05/15,


Marcelo Frederico Medeiros Bastos
Matrícula 13.821
Secretário Legislativo - Substituto

Setor de Protocolo Legislativo
IND Nº 3474, 2015
Folha Nº 07-P