



IND 20361/2014

INDICAÇÃO Nº
(Do Senhor Deputado Chico Leite)

L I D O
Em, 25.06.14
Assessoria de Plenário

Sugere ao Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal a regulamentação dos cercamentos de áreas públicas frontais, laterais e de fundos dos lotes de habitação individual localizados nas Regiões Administrativas do Distrito Federal.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL, nos termos do art. 143 do Regimento Interno, sugere ao Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal a regulamentação dos cercamentos de áreas públicas frontais, laterais e de fundos dos lotes de habitação individual localizados nas Regiões Administrativas do Distrito Federal.

JUSTIFICAÇÃO

Os cercamentos das áreas públicas lindeiras aos lotes de habitação individual são uma realidade em praticamente todas as Regiões Administrativas do Distrito Federal.

Tais cercamentos foram outrora autorizados por diversas leis distritais, aprovadas pela Câmara Legislativa, muitas delas como resultado de pleitos encaminhados pela população aos seus legítimos representantes.

As leis em comento vigoraram por períodos distintos, nos quais permitiram o regular cercamento das áreas públicas lindeiras aos lotes de habitação unifamiliar e o licenciamento das ocupações por parte das Administrações Regionais.

Por sua vez, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios - TJDFT pacificou, ao longo dos anos, o entendimento de que tais normas legais deveriam originar-se de projetos de iniciativa do Chefe do Poder Executivo e não de Deputados Distritais, como vinha ocorrendo.

Tal entendimento fundamenta-se em dispositivos da Lei Orgânica que asseguram ao Governador a prerrogativa de iniciar o processo legislativo quando a matéria tratar de "administração dos bens do Distrito Federal". A cargo dos Deputados Distritais, ficaria a iniciativa de regular os bens pertencentes à Câmara Legislativa.

ASSISTENTE DE PLANO 25/06/2014 13:23
Chico

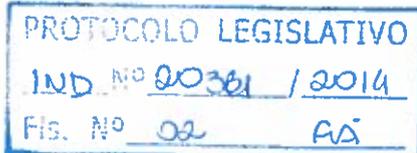
BOLETO LEGISLATIVO
IND. Nº 20361 / 2014
Fis. Nº 01 FA



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado CHICO LEITE

Diversas leis distritais foram julgadas inconstitucionais com fulcro nesse entendimento, o que resultou em um quadro de informalidade urbanística de considerável gravidade e que trouxe prejuízos a uma grande parcela da população do DF, como pode ser visto a seguir:

N.º do Processo: ADI 2013.00.2.023973-2 Definitivamente julgado: Não	
Norma questionada:	Leis distritais 672/94 e 1902/98
Relator:	Desembargador Mário-Zam Belmiro
Assunto:	Vício de iniciativa. Cercamento de lotes e áreas públicas contíguas em Sobradinho.
Andamento:	Julgado procedente o pedido (11/3/2014). Acórdão nº 769.816, disponibilizado em 25/3/2014.
N.º do Processo: ADI 2013.00.2.023732-5 Definitivamente julgado: Não	
Norma questionada:	Lei distrital 3834/2006
Relator:	Desembargador Sérgio Rocha
Assunto:	Vício de iniciativa. Cercamento de lotes e instalação de grades nas áreas comuns e de pilotis de blocos residenciais localizados em Santa Maria.
Andamento:	Aguarda julgamento.
N.º do Processo: ADI 2008.00.2.001651-1 Definitivamente julgado: Sim	
Norma questionada:	Leis 965/95, 1466/97 e 1597/97 e Leis Complementares 174/98 e 192/99
Relator:	Desembargadora Sandra de Santis
Assunto:	Vício de iniciativa. Cercamento de áreas verdes.
Andamento:	Julgado procedente o pedido (14/10/2008). Acórdão nº 328.645, republicado em 2/3/2009. Trânsito em julgado: 19/1/2009.
N.º do Processo: ADI 2005.00.2.010070-1 Definitivamente julgado: Sim	
Norma questionada:	Lei 1063/96
Relator:	Desembargador Natanael Caetano
Assunto:	Vício de iniciativa. Cercamento de áreas verdes em lotes situados em regiões administrativas do DF.
Andamento:	Julgado procedente o pedido, com efeitos a partir do trânsito em julgado (6/6/2006). Acórdão nº 258.682, republicado em 3/4/2007. Trânsito em julgado: 16/3/2007.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado CHICO LEITE

N.º do Processo:ADI 2005.00.2.001746-8Definitivamente julgado:Sim

Norma questionada: Leis 1519 e 1520/97

Relator: Desembargador Natanael Caetano

Assunto: Vício de iniciativa. Cercamento de áreas verdes

Andamento: Julgado procedente o pedido (2/8/2005). Decisão por maioria. Acórdão nº 226.958, publicado em 25/10/2005. Trânsito em julgado: 25/11/2005.

N.º do Processo:ADI 2004.00.2.007546-0Definitivamente julgado:Sim

Norma questionada: Lei 532/93

Relator: Desembargador Getúlio Moraes Oliveira

Assunto: Vício de iniciativa. Inobservância dos princípios da Política de Desenvolvimento Urbano do DF, previstos na Lei Orgânica distrital. Cercamento e ocupação de áreas públicas limitrofes aos imóveis.

Andamento: Concedida a liminar (15/3/2005). Acórdão nº 222.280, publicado em 30/8/2005. Julg.definitivo (7/11/2006): Julgado procedente o pedido. Acórdão nº 261.148, republicado em 24/4/2007. Trânsito em julgado: 10/4/2007.

N.º do Processo:ADI 2004.00.2.009816-8Definitivamente julgado:Sim

Norma questionada: Lei 2965/2002

Relator: Desembargador Romão C. Oliveira

Assunto: Vício de iniciativa em lei que trata do uso e ocupação do solo no Distrito Federal. Cercamento de parcelamentos no Park Way.

Andamento: Julgado procedente o pedido (4/7/2006). Acórdão nº 257.425, publicado em 14/11/2006. Interpostos embargos de declaração, estes foram acolhidos, conferindo-se efeitos retroativos ao julgado (13/2/2007). Acórdão 268.888, republicado em 29/6/2007. Trânsito em julgado: 13/6/2007.

N.º do Processo:ADI 2004.00.2.009823-0Definitivamente julgado:Sim

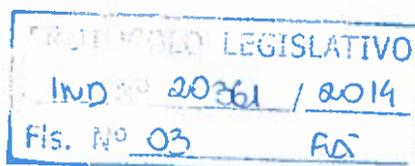
Norma questionada: Lei 2522/2000

Relator: Desembargador Getúlio Pinheiro

Assunto: Vício de iniciativa em lei que trata do uso e ocupação do solo no Distrito Federal. Cercamento de estacionamentos públicos em Sobradinho.

Andamento: Julgado procedente o pedido (2/8/2005). Acórdão nº 224.089, publicado em 7/3/2006. Trânsito em julgado: 10/1/2006.

A suspensão da eficácia dos dispositivos legais gerou uma profunda insegurança jurídica, uma vez que as próprias leis distritais regularam, durante certo





tempo, o ambiente jurídico adequado para que os moradores cercassem as áreas públicas lindeiras aos seus imóveis, de forma regular.

Nesse contexto, moradores de quase todas as Regiões Administrativas vêm reivindicando junto às autoridades e aos Deputados Distritais uma solução que reconheça as transformações fáticas pelas quais passaram os espaços urbanos locais, fruto da dinâmica social própria de uma cidade em constante (re)construção.

Por outro lado, a informalidade vem sendo enfrentada por ações de fiscalização, não por medidas legislativas adequadas. Sabemos que ações fiscalizatórias eficientes são aquelas destinadas a coibir as exceções, não a regra.

São necessárias medidas que reconheçam as causas e reduzam as informalidades, ao mesmo tempo em que enfrentem os abusos, como a construção de cômodos e muros em áreas públicas, que, a nosso ver, é um resultado da desregulamentação e da demora na apresentação de uma solução adequada.

Os cercamentos são defendidos pelos moradores sob o argumento da insegurança pública, da necessidade de se protegerem em seus locais de moradia.

Sem dúvida, há outros fatores importantes que não podem ser desconsiderados, como o crescimento do número de veículos por família, fruto de alterações econômicas importantes pelas quais passou o país nos últimos anos.

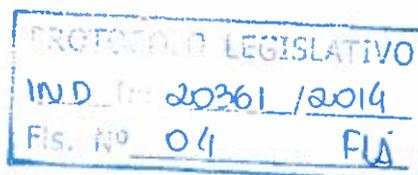
Nas palavras do grande mestre geógrafo Milton Santos, alterações sociais resultam em "metamorfoses do espaço habitado". Ocorre, por exemplo, quando os filhos crescem e impulsionam, em cenários de população de baixa renda e com restrições ao mercado imobiliário formal, a elevação do número de moradias em lotes de habitação unifamiliar (para uma família). Em tais casos, o Estado é forçado a incrementar projetos habitacionais para abrigar esse excedente e garantir o direito à moradia.

Ocorre algo semelhante quando a sociedade entende que deve se cercar para proteger-se ou proteger o seu patrimônio. Nesse caso, é preciso reconhecer que as dinâmicas sociais promovem a necessidade de adaptação dos espaços físicos, de sorte a preservar a ordem urbanística, sobretudo contra o desvirtuamento das características essenciais dos núcleos urbanos, expressadas em seus projetos urbanísticos.

Uma vez mais, o quadro de insegurança jurídica gerado pela retirada de eficácia das leis em questão motivou-se pelo denominado vício de iniciativa, o que pode e deve ser superado pelo instrumento jurídico adequado, proposto segundo as regras do processo legislativo e com absoluta observância à reserva de iniciativa fixada pela Lei Orgânica.

É o que se propõe com o texto que sugerimos. Ao tempo em que supera o vício de iniciativa, reconhecido pelos julgados do TJDF, reconhece os parâmetros outrora autorizados pelas leis distritais, tais como:

- Permissão para o cercamento de áreas públicas localizadas na parte frontal, lateral e de fundos dos imóveis;





- Cobertura de parte da área de cercada;
- Vedação à construção de cômodos e muros nas áreas públicas;
- Preservação de calçadas para assegurar o direito à livre circulação de pedestres;
- Preservação das faixas de domínio;
- Preservação do patrimônio público e responsabilização por danos à infraestrutura.

A proposta reconhece a heterogeneidade dos núcleos urbanos. Confere, nesse aspecto, margem de discricionariedade ao gestor para que, em ato regulamentar, estabeleça critérios complementares, que devem ser distintos segundo as peculiaridades locais.

Ao mesmo tempo, assegura a participação das comunidades na elaboração do ato regulamentar, ocasião em que serão definidos parâmetros aplicáveis especificamente a cada um dos núcleos urbanos, como tipologia de materiais a serem utilizados, percentual de visibilidade e limites.

Tal medida é necessária, como dito, devido à heterogeneidade dos núcleos urbanos, de sorte que regras aplicáveis a uma localidade não sejam replicadas de forma acrítica a outra. Sem dúvida, núcleos como Taguatinga e "Lucio Costa", por exemplo, devem ter suas peculiaridades reconhecidas e respeitadas.

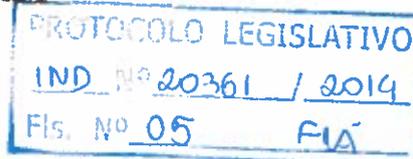
Para os núcleos inseridos no perímetro de tombamento, o projeto estabelece a necessidade de aprovação prévia dos projetos urbanísticos de ocupação por parte do órgão distrital de proteção ao patrimônio, além do Conplan, como medida de salvaguarda às características urbanísticas do sítio tombado.

É importante frisar, no que tange às habitações unifamiliares localizadas nas Regiões Administrativas que preenchem o perímetro de tombamento, quais sejam Cruzeiro, Candangolândia, Asa sul e Asa Norte, que as áreas públicas já se encontram cercadas e mergulhadas em um quadro de desordem urbanística.

Portanto, não se trata de ampliar as ocupações e sim de dispor sobre soluções adequadas para os cercamentos consolidados.

Aliás, foi esse o caminho percorrido recentemente com a aprovação da Lei Complementar n. 766, de 2008, que dispôs sobre os puxadinhos das comerciais da Asa Sul, e da Lei Complementar n. 813, de 2009, que dispôs sobre a regularização dos cercamentos de áreas públicas lindeiras a habitação coletiva no Cruzeiro Novo. Importante frisar que o TJDF reconheceu a constitucionalidade da LC 766/2008 em recente julgamento e que nem sequer foi proposta ação de inconstitucionalidade contra a LC 813/2009.

	N.º do Processo: ADI 2010.00.2.006132-5 Definitivamente julgado: Sim
Norma questionada:	Leis Complementares 766/2008 e 821/2010
Relator:	Desembargador Angelo Passareli





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado CHICO LEITE

Assunto: Ocupação indevida de áreas públicas contíguas por comerciantes da Asa Sul ("puxadinhos"). Ofensa ao conjunto urbanístico de Brasília e aos princípios da política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

Andamento: Julgado improcedente o pedido (19/4/2011). Acórdão nº 520.604, disponibilizado em 27/7/2011. Interposto recurso extraordinário, a ele foi negado seguimento. Trânsito em julgado: 17/6/2013.

Para concluir, com a suspensão de eficácia das normas mencionadas, tais cercamentos restaram em um vácuo normativo, que ora se pretende corrigir.

Assim, sugerimos ao Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal o texto em anexo, que tem por objetivo a regulamentação definitiva dos cercamentos de áreas públicas lindeiras a habitações individuais e, sanado o vício de origem, o resgate da ordem urbanística das Regiões Administrativas do Distrito Federal no que tange a esse aspecto.

Sala das Sessões, em ...


CHICO LEITE
Deputado Distrital/PT





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2014
(Autoria: Poder Executivo)

Dispõe sobre o cercamento das áreas públicas frontais, laterais e de fundos dos lotes de habitação individual localizados nas Regiões Administrativas do Distrito Federal.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL, decreta:

Art. 1º O proprietário de lote residencial unifamiliar, com área de até 250 m², fica autorizado a cercar as áreas públicas frontais, laterais e de fundos.

§ 1º O cercamento, de que trata o *caput*, obedecerá aos seguintes limites:

I - O cercamento da área pública frontal não ultrapassará 6,00m (seis metros) de afastamento do imóvel;

II - O cercamento da área pública de fundos não ultrapassará 6,00m (seis metros) de afastamento do imóvel;

III - O cercamento da área pública lateral não ultrapassará 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de afastamento do imóvel.

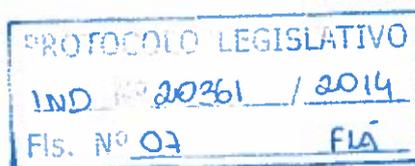
IV - No cercamento frontal, será respeitado o afastamento mínimo de um 1,20m (um metro e vinte centímetros) do meio-fio, para assegurar o direito à livre circulação de pedestres;

V - No cercamento lateral, quando for o caso, será respeitado o afastamento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do meio-fio, para assegurar o direito à livre circulação de pedestres;

VI - No cercamento de fundos, quando for o caso, será assegurada calçada de, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros).

VII - Entre cercamentos contíguos aos vãos entre conjuntos residenciais será respeitado o afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para assegurar o direito à livre circulação de pedestres;

§ 2º As áreas cercadas poderão ser cobertas em até 50% (cinquenta por cento) para utilização restrita a garagem ou varanda, vedado o fechamento como cômodo do imóvel.





§ 3º A rampa ou a escada de acesso ao lote, quando necessário, será construída no interior da área cercada, garantido o nivelamento da calçada.

§4º Em qualquer hipótese de cercamento, serão resguardadas, quando for o caso, as faixas de domínio.

§5º Em qualquer hipótese de cercamento, deve ser observada visibilidade mínima de 50%, vedada a construção de muros.

§6º A regulamentação disporá sobre materiais construtivos, índices de visibilidade, limites de ocupação por Região Administrativa, em conformidade com o projeto urbanístico e as peculiaridades de cada núcleo urbano.

Art. 2º O cercamento das áreas públicas, de que trata esta lei, deverá observar os princípios definidos na legislação federal e distrital competente, sobretudo nos Plano Diretor Local e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, além das seguintes diretrizes:

- I- Promoção da ordem urbanística;
- II- Reconhecimento das demandas sociais por segurança e por espaço nas Regiões Administrativas;
- III- Preservação e conservação das características urbanísticas e paisagísticas peculiares a cada Região Administrativa;
- IV- Garantia do direito à livre circulação de pedestres, sobretudo daqueles com mobilidade reduzida;
- V- Preservação da infraestrutura e do patrimônio público;
- VI- Participação das comunidades na gestão da política de desenvolvimento urbano na escala local;
- VII- Justa distribuição de benefícios e ônus do processo de regularização urbanística;
- VIII- Supremacia do interesse público.

Art. 3º Compete ao órgão público:

I - promover as respectivas consultas, estudos e avaliações conclusivas, de escopo reduzido (por lotes) ou ampliado (por quadras e setores), pronunciando-se antecipadamente sobre a possibilidade de ocupação;

II – elaborar e disponibilizar o respectivo projeto urbanístico e paisagístico de ocupação;





III - prestar orientação técnica aos interessados, garantida a observância das disposições desta Lei Complementar e de sua regulamentação;

IV – elaborar cadastro das ocupações regulares e irregulares;

V – estabelecer contrapartidas pecuniárias pela ocupação das áreas públicas.

§1º O projeto urbanístico e paisagístico para as áreas passíveis de ocupação nos termos desta lei, será disponibilizado aos interessados, a fim de padronizar as ocupações e promover solução urbanística e arquitetônica adequada.

§2º O projeto urbanístico e paisagístico das Regiões Administrativas que integram o perímetro tombado será submetido à aprovação prévia do órgão local de preservação do patrimônio e do Conselho de Planejamento - CONPLAN.

Art. 4º As contrapartidas pecuniárias, incidentes após o término do prazo de adequação, obedecerão aos seguintes critérios:

I – serão graduadas de acordo com a dimensão da área pública ocupada;

II – terão como limite máximo, a título de preço público, o preço equivalente a 50% do valor fixado para o IPTU;

III – terão diferença de preço para os cercamentos em conformidade e os cercamentos em desconformidade com a lei e sua regulamentação, sendo majorados os segundos.

III – terão periodicidade anual, cobradas preferencialmente junto com o IPTU.

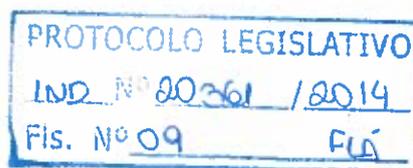
Art. 5º Os proprietários que mantiverem cercas instaladas em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar terão o prazo de 12 (doze) meses, contados da regulamentação, para promoverem a adequação.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo de adequação, os responsáveis ficarão sujeitos a:

I - aplicação de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais);

II - retirada dos cercamentos, bem como ressarcimento ao Estado pelos custos da desocupação;

III – cobrança proporcional de preço público, pelo período equivalente ao dia imediatamente posterior ao prazo limite de adequação até o dia da efetiva desocupação.





Art. 6º Os proprietários responderão por eventuais custos de remanejamento, bem como por quaisquer danos ocasionados às redes de infraestrutura causados pela instalação e manutenção dos cercamentos em áreas públicas.

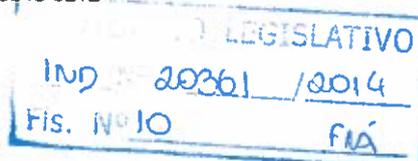
Parágrafo único. Fica assegurado às concessionárias franco acesso às áreas públicas cercadas.

Art. 7º Fica assegurada a desobstrução das áreas públicas cercadas, nos casos necessários à implantação de projetos de interesse público ou por riscos à segurança, não cabendo direito à indenização.

Art. 8º O Poder Executivo assegurará a participação das comunidades na regulamentação desta Lei Complementar, por meio da realização de, pelo menos, uma audiência pública por Região Administrativa.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 Revogam-se as disposições em contrário.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

PRESIDÊNCIA

Assessoria de Plenário e Distribuição



Ao Protocolo Legislativo e, após, ao SACP, para as devidas providências, inclusive encaminhamento, para análise de mérito, à:

- | | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <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"/> CDESCTMAT (art. 69-B/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CDDHCEDP (art. 67/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CFGTC (art. 69-C/RICLDF) |

Brasília-DF, 02/07/2014.

FELIPE TRICHES
Consultor Legislativo
Matrícula nº 16.786

