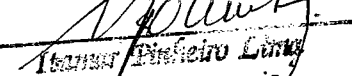


MENSAGEM Nº 335/2008 - GAB  
Protocolo Legislativo para registro e, em

1a. à CAF, COE, SCIMATE e CCT  
6/11/08 - Assessoria de Plenário e Distribuição

  
Itamar Pinheiro Lima  
Chefe da Assessoria  
Matr.: 10394-34

Senhor Presidente,

CIBO  
Em 05/11/08  
K 17932  
Assessoria de Plenário

Brasília, 15 de outubro de 2008

Setor Protocolo Legislativo  
PLC Nº 102/08  
Folha Nº 01 RITA

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência e Digníssimos Pares para encaminhar Projeto de Lei Complementar, que dá nova redação ao § 2º do art. 1º e ao art. 2º da Lei Complementar nº 710, de 6 de setembro de 2005, que dispõe sobre Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU.

A nova redação admite a aplicação do Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU aos parcelamentos em regularização, removendo a vedação que estabeleceu sem fundamento plausível o § 2º do art. 1º da Lei Complementar nº 710, de 2005. Essa nova redação, entretanto, toma o cuidado de não derogar as normas em vigor que já regulamentam a matéria, determinando que o emprego do PDEU à regularização será feita “com a aplicação das normas especiais urbanísticas e ambientais que regem a regularização no Distrito Federal”.


A outra redação apresentada no aludido Projeto altera o *caput* do art. 2º, apenas para dizer que as diretrizes urbanísticas, em qualquer caso, são as do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT “em vigor”, e não o de 1997.

O Projeto de Lei ora encaminhado tem por finalidade racionalizar o processo de regularização fundiária no Distrito Federal, elevando o padrão urbanístico da cidade e a qualidade de vida de seus cidadãos.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e a seus Ilustres Pares protestos de elevado respeito e consideração.

  
**JOSÉ ROBERTO ARRUDA**  
Governador do Distrito Federal

Excelentíssimo Senhor  
**Deputado ALÍRIO NETO**  
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal  
**NESTA**

Assessoria de Plenário  
Recebi em 5/11/08 às 16h  
K 17932  
Assinatura: 

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR **PLC 102/2008**  
(Autoria: Poder Executivo)

Altera o § 2º do art. 1º e o art. 2º da Lei Complementar nº 710, de 6 de setembro de 2005, que dispõe sobre Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU.

**A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL, DECRETA:**

Art. 1º O § 2º do art. 1º e o art. 2º da Lei Complementar nº 710, de 6 de setembro de 2005, passam a vigorar com a seguinte redação:

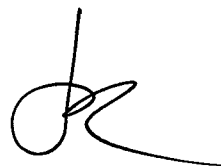
“Art. 1º.....

§ 2º A utilização do Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas no processo de regularização dos parcelamentos informais será feita com a aplicação das normas especiais urbanísticas e ambientais que regem a regularização no Distrito Federal.

Art. 2º Esta Lei Complementar incorpora as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal em vigor, estabelecendo as condições para os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU.”

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Setor Protocolo Legislativo  
PLC Nº 102/08  
Folha Nº 03 RITA

Senhor Governador,

Ao lado da regularização dos parcelamentos irregulares do solo, comumente chamados de “condomínios irregulares”, o Governo tem feito enorme esforço no sentido de impedir a proliferação de construções sem o devido alvará. O resultado desse trabalho é significativo e de fato constata-se importante diminuição das invasões.

A regularização, contudo, é essencialmente complexa e certamente não acompanha o movimento social urbano. A carência de moradias aumenta em todo o Brasil em ritmo acelerado e, por isso, não se pode desconsiderar a quantidade de lotes não ocupados nos condomínios irregulares.

Nesse sentido é que o Estatuto das Cidades, em seu art. 5º, repele a existência de lotes vazios, estabelecendo que *“lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação”*.

Se somarmos aos condomínios, com mais de 500.000 moradores, as “cidades” que não têm os imóveis escriturados em nome de seus habitantes, como Paranoá, São Sebastião, Riacho Fundo II e Santa Maria, quase metade do Distrito Federal encontra-se na irregularidade.

A restrição indiscriminada às construções nessas vastas áreas tem causado problemas os mais diversos. Muitas famílias, movidas pelas inumeráveis razões que levam as pessoas a construir, são impulsionadas para a ilegalidade, muitas vezes realmente sem opção, por não conseguirem alvará. Muitas outras não constroem, e com isso a construção civil é desestimulada, gerando desemprego. O pequeno comércio, sobretudo o de materiais de construção, também está sendo negativamente afetado.

Mais impressionante, entretanto, é que, exatamente no sentido contrário ao fim visado pelo Código de Edificações – cujo art. 2º afirma ser seu objetivo *“estabelecer padrões de qualidade dos espaços edificados que satisfaçam as condições mínimas de segurança, conforto, higiene e saúde dos usuários e demais cidadãos, por meio da determinação de procedimentos administrativos e parâmetros técnicos que serão observados pela administração pública e pelos demais interessados e envolvidos no projeto, na execução de obras e na utilização das edificações”* –, as edificações clandestinas deterioram o espaço urbano, causam impactos ambientais significativos e põem em risco a segurança dos cidadãos.

Por isso os urbanistas, consideram que as cidades movimentam-se e cabe ao Poder Público ordenar esse movimento, em lugar de suprimi-lo ou induzir a irregularidade.

Exemplo que evidencia o descumprimento da própria finalidade do Código de Edificações é a impossibilidade de os milhares de moradores cobrirem as suas moradias, de modo que evitem goteiras na laje, com relatos de curtos-circuitos no sistema elétrico, e a umidade excessiva em suas casas. A ausência de cobertura danifica a estrutura e põe em risco a edificação.

O licenciamento não é “liberação das construções”, mas o efetivo controle sobre elas, mediante o visto ou aprovação de projetos, o cumprimento das normas urbanísticas e a responsabilização legal pelas desconformidades encontradas nas edificações aos responsáveis das obras.

Com a regularização dos condomínios, o Distrito Federal está saindo de um regime de ilegalidade perpetuado por várias administrações para um regime legal e planejado. A cidade, entretanto, precisa de normas transitórias, que conduzam sem traumas e retrocessos os cidadãos para o império da lei, primado da civilização moderna. Por essas razões, a proposta insere-se nas *Disposições Finais e Transitórias* do Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998.

A proposta que ora é submetida a Vossa Excelência compreende a impossibilidade de expedição de alvarás de construção no processo de regularização, mas busca no licenciamento previsto no art. 3º, XLI, “b”, da Lei nº 2.105, de 1998 – licença cuja abrangência é definida pela exclusão dos casos licenciados por meio de alvará de construção – o espaço normativo para dispor sobre a regulamentação das licenças a serem concedidas às construções em áreas ainda não totalmente regularizadas.

As licenças, entretanto, não se destinam a todos. Limitam-se às áreas com projeto urbanístico aprovado, uma vez que nesse momento as áreas com restrições ambientais ou urbanísticas já foram identificadas. Assim, não há risco de licenciamento de edificações em áreas insuscetíveis de ocupação ou mesmo de incentivo à expansão do parcelamento. Ao contrário, almeja-se com a medida ora apresentada à Vossa Excelência que maior número de parcelamentos busque a regularização, a qual, por definição, *fixa* a área ocupada.

Excetua-se, também, as áreas públicas, em razão da diversidade das regras sobre a venda de lotes com ou sem benfeitorias, a menos que destinadas a programas habitacionais do Distrito Federal.

A conceituação de lote, necessária ao licenciamento, não deve confundir-se com o registro em cartório, como aliás é a sistemática seguida pela Lei nº 6.766, de 1979, em seu art. 2º, § 4º, para os parcelamentos regulares, definição ainda restritiva para o caso especialíssimo do Distrito Federal, em que, por meio de verdadeiro pacto entre as instituições públicas, estamos levando à cidade as condições mínimas de urbanismo e segurança jurídica para milhares de cidadãos.

A norma em apreço também esclarece que as obras não sujeitas a licenciamento ou alvará de construção podem ser realizadas em todo o Distrito Federal, nos termos do que já estabelece o Código de Edificações do Distrito Federal, as quais, entretanto, sendo



acessórias, não impedem o poder de polícia, caso a edificação alterada deva ser, ela mesma, objeto de sanção pertinente. Acrescenta, ainda, importante regra, fundamentada nos arts. 13, 33, § 3º, e 136, todos da Lei nº 2.105, de 1998, em que se admite a cobertura das edificações, para conservação do imóvel e segurança dos moradores.

Para a população de baixa renda, as Administrações Regionais disponibilizarão projetos de casas populares já aprovados, com o fim de dar às famílias carentes moradias mais dignas, confortáveis e seguras, com a possibilidade de a CODHAB promover as construções, em parcerias com instituições públicas ou privadas.

Espera-se, com essa medida normativa, nesse momento ainda bastante restritiva, iniciar o controle sobre as edificações em áreas em fase de regularização no Distrito Federal, elevando a qualidade das construções, seja no aspecto estético, seja no aspecto estrutural e de salubridade, com aumento de emprego e oferta de moradias.

Respeitosamente,



Setor Protocolo Legislativo  
PLC Nº 102/08  
Folha Nº 05 RITA