

LIDO  
Em 27/02/08  
*Costa*  
Assessoria de Plenário

**MENSAGEM**

N.º 047 /2008 – GAG

Brasília, 25 de fevereiro de 2008.

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em  
seguida, à *CAFC/DESC/HA/CCV*  
Em 29/02/08  
*Alcides*  
*Francisco Pinheiro Lima*  
Chefe de Assessoria de Plenário

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à deliberação dessa Augusta Casa de Leis o Projeto de Lei Complementar em anexo, que tem por finalidade a regularização das ocupações efetivadas na Região Administrativa do Itapuã, na área ocupada por diversos assentamentos urbanos de baixa renda denominada “Grande Itapuã”, que passa a constituir Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Indaiá.

A área ocupada pelos assentamentos urbanos irregulares é parte integrante do Projeto Urbanístico do Centro de Recepção de Rádio, da Região Administrativa de Sobradinho, aprovado pelo Decreto nº 1.838, de 04 de novembro de 1979 consubstanciado na CRR – PR 1/1 que cria os lotes de nº 01 a 06 do referido Centro e posteriormente alterado pela Decisão nº 122/77 – CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal e pelo Decreto nº 4.280, de 10 de Agosto de 1978, criando os lotes 07, 08, 09, 10 e 11 no projeto urbanístico do Centro de Recepção de Rádio.

O referido assentamento ocupa, atualmente, os lotes nº 01 e 07 do projeto mencionado, que foram destinados à União, e os lotes nº 02, 08 e 09 de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, além de uma parte de terras desapropriadas em comum.

*AL*

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
P.L.C. Nº 64 / 2008  
Fls. N.º 1

A Sua Excelência o Senhor  
**Deputado ALÍRIO NETO**  
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal  
**NESTA**

ASSESSORIA DE PLENÁRIO  
Recebi em 26/02/08 às 15h  
*8* 23.243-2  
Assessoria de Plenário

O surgimento espontâneo ou incentivado dessas ocupações urbanas está diretamente associado ao crescimento demográfico acelerado observado nas últimas décadas nas cidades brasileiras de porte médio e à baixa oferta de moradias e lotes regulares para as diferentes faixas de renda da população.

A área ocupada irregularmente encontra-se inserida em área ambientalmente sensível, dentro da Área de Proteção Ambiental – APA do São Bartolomeu, e incidindo parte em área de Proteção de Manancial – APM do Cachoeirinha, e apresenta, ainda, características singulares devido ao baixo poder aquisitivo da população e elevada densidade populacional.

Apesar de a área estar situada em Zona Urbana de Uso Controlado, segundo o zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 17/97, a falta de planejamento urbano, com a definição das dimensões e usos permitidos para os lotes, sistema viário e áreas públicas, associada à alta densidade da ocupação e ao baixo poder aquisitivo das famílias residentes na área, resultaram em uma ocupação desordenada do solo, na descontinuidade espacial do tecido urbano e ausência de integração com o núcleo urbano regular.

Esta forma de ocupação dificulta a implantação do sistema de transporte coletivo e dos Equipamentos Públicos Comunitários de saúde, educação e lazer, interferindo diretamente nas relações sociais, visto que a baixa qualidade de vida promove a exclusão social e a criminalidade.

Cabe ao Poder Público, pois, adotar as providências tendentes ao encontro da melhor solução em relação à regularização dessa ocupação, que atenda aos interesses gerais de toda a população do Distrito Federal, especialmente que considere a comunidade ali instalada e que se encontra em situação precária, tanto sob o aspecto sanitário e social, como carente de infra-estrutura adequada às condições mínimas de urbanização.

Desta forma, apresento à consideração dos ilustres Deputados o presente Projeto de Lei Complementar, que contempla a criação do Setor Habitacional Indaiá, composto pela Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Indaiá que compreende a “Grande Itapoã”, tendo como prioridade os seguintes aspectos:

- criação de uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS na área, que constitui instrumento de política urbana preconizado pelo Estatuto da Cidade para atendimento das diversas especificidades da população de baixa renda, inclusive possibilidade de diferenciação de tributos sobre imóveis e tarifas relativas a serviços públicos (art. 47 da Lei nº 10.257/01) e estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação (inciso XIV do art. 2º da Lei nº 10.257/01);
- urbanização da área ocupada, considerada a situação socioeconômica da população e as restrições e condicionantes ambientais, indicadas pelo Estudo Ambiental e pelo licenciamento ambiental;
- implantação de infra-estrutura básica, que consistirá, no mínimo, na implantação de soluções para o escoamento das águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, vias de circulação e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;

*ML*

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 64 / 2008
Fls. N.º 2

- após a regularização e registro do parcelamento, será realizada a regularização fundiária, mediante a celebração de contratos de concessão de direito real de uso com os ocupantes cadastrados. Tais contratos, por força do art. 48 da Lei 10.257/01, terão caráter de escritura pública, constituindo títulos de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacionais.

Assim sendo, conclamo os nobres parlamentares a aprovar o Projeto de Lei em referência, que constituirá na melhoria da qualidade de vida dos habitantes do Setor Habitacional Indaiá.

Reitero a Vossa Excelência e aos demais deputados minhas expressões de elevado apreço e consideração, aguardando a aprovação dessa Casa.

  
**JOSE ROBERTO ARRUDA**  
Governador do Distrito Federal

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 64 / 2008
Fls. N.º 3

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº PLC 64/2008**  
**(Autoria: Poder Executivo)**

*Cria o Setor Habitacional Indaiá e as Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS Indaiá e de Interesse Específico – ARINE Indaiá, estabelecendo parâmetros para aprovação do Projeto de Urbanismo, e dá outras providências.*

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

**Art. 1º** Fica criado o Setor Habitacional Indaiá, localizado na Região Administrativa do Itapoã, cuja poligonal encontra-se descrita no anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º A área descrita no anexo I é integrante de Zona Urbana de Uso Controlado – ZUUC, sobreposta em parte por Área Especial de Proteção de Manancial – APM Cachoeirinha, segundo zoneamento aprovado pela Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997, que instituiu o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

§ 2º A área do Setor habitacional Indaiá limita-se ao norte e a leste com a Zona Rural de Uso Controlado – ZRUC I, de acordo com o PDOT, a oeste com a Estrada Parque Contorno e rodovia DF – 001, e ao sul pela rodovia DF – 250.

§ 3º O Setor é considerado de interesse público para fins de regularização nos termos do artigo 53 – A da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a redação que lhe foi dada pela Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

**Art. 2º** O Setor é formado por Áreas de Regularização, criadas com a finalidade de permitir a regularização fundiária urbanística e ambiental das ocupações consolidadas no setor, e por área destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e para relocação de famílias que ocupam áreas de risco, de preservação ambiental e que interfiram com o projeto de urbanismo elaborado com a participação da comunidade.

§ 1º As Áreas de Regularização são classificadas em:

I – Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Indaiá, formada pelas ocupações consolidadas onde predominam famílias de baixa renda, cuja poligonal e listagem dos parcelamentos que a compõem são descritos no anexo II;

II - Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Indaiá, formada pelas ocupações consolidadas onde predominam famílias de média renda, cuja poligonal e listagem dos parcelamentos que a compõem são descritos no anexo III.

§ 2º A Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Indaiá, é declarada Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para aplicação do previsto no artigo 2º parágrafo 6º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

**Art. 3º** A densidade bruta máxima para o Setor Habitacional Indaiá é fixada em 150 habitantes por hectare.

**Art. 4º** O percentual de área pública para o Setor Habitacional Indaiá, destinado aos espaços livres de uso público e equipamentos comunitários e coletivos, é fixado em 15% (quinze por cento).

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 64 / 2008
Fls. N.º 4

**Art. 5º** A área mínima para os lotes residenciais unifamiliares inseridos na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Indaiá é de 88 m<sup>2</sup> (oitenta e oito metros quadrados).

**Art. 6º** A área mínima para os lotes residenciais unifamiliares inseridos na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Indaiá é de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Art. 7º** A área mínima para os lotes residenciais unifamiliares a serem criados na área a ser parcelada é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

**Art. 8º** Os usos permitidos para o Setor Habitacional Indaiá são:

I – residencial, habitação unifamiliar;

II – coletivo, antigo institucional;

III – comercial e de prestação de bens e serviços de abrangência local;

IV – misto; comercial e residencial (habitação unifamiliar); e institucional e residencial (habitação unifamiliar);

**Art. 9º** Os coeficientes de aproveitamento para os lotes inseridos no Setor Habitacional Indaiá são definidos da seguinte forma:

I – coeficiente de aproveitamento básico para os lotes destinados ao uso residencial, habitação unifamiliar, é igual a 1,0 (um vírgula zero) para os lotes com área inferior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados); 0,8 (zero vírgula oito) para os lotes que possuem área entre 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e 950 m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta metros quadrados); 0,5 (zero vírgula cinco) para os lotes com área entre 950 m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta metros quadrados) e 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados); e 0,3 (zero vírgula três) para os lotes com área superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II – coeficiente de aproveitamento básico para os lotes destinados ao uso coletivo é igual a 1,0 (um vírgula zero);

III – coeficiente de aproveitamento básico para os lotes comerciais é igual a 2,0 (dois vírgula zero);

IV - coeficiente de aproveitamento básico para os lotes destinados ao uso misto é igual a 1,0 (um vírgula zero).

**Art. 10** O Poder Executivo elaborará Termo de Referência para contratação de Projeto Integrado de Regularização Fundiária.

§ 1º O Projeto Integrado de Regularização Fundiária deverá contemplar a elaboração dos seguintes documentos:

I – Plano de Trabalho Social e Educação Ambiental;

II – Estudo Ambiental;

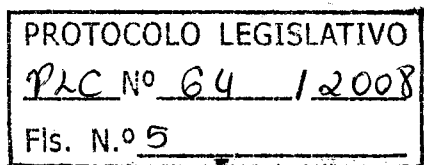
III – Plano de Desenvolvimento Pactuado;

IV - Projeto de Urbanismo – MDE, URB e NGB e Projeto Topográfico – TOP;

V - Complementação dos Projetos de Infra-estrutura;

VI – Plano de Regularização Fundiária.

§ 2º A aprovação do Projeto Integrado de Regularização Fundiária elaborado para o Setor Habitacional Indaiá será efetuada por equipe formada por representantes dos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal envolvidos na regularização fundiária.



**Art. 11** O Poder Executivo providenciará a implantação da infra-estrutura básica na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Indaiá, nos termos permitidos pelo § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, com redação da Lei nº 9.786/99, que consistirá, no mínimo, na implantação de vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**Art. 12** O projeto urbanístico do parcelamento, parte integrante do Projeto Integrado de Regularização Fundiária, deverá contemplar as restrições, condicionantes e recomendações constantes do Estudo Ambiental e da licença ambiental a ser fornecida pelo órgão competente.

**Art. 13** Em virtude do relevante interesse público e social e por se tratar de área ocupada por população de baixa renda, o Governo do Distrito Federal, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e da Medida Provisória 2.220, de 04 de setembro de 2001, adotará todas as providências necessárias para a regularização fundiária da Área de Relevante Interesse Social - ARIS Indaiá, de forma a garantir a titulação aos atuais ocupantes que atendam aos critérios estabelecidos pela Política Habitacional do Distrito Federal, visando cumprir o direito social e a propriedade urbana.

§ 1º Os contratos de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU de que trata este artigo enquadram-se nos parâmetros exigidos pelo artigo 48 da Lei nº 10.257, de 2001, tendo, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública e constituindo títulos de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacional.

§ 2º Poderão celebrar contratos de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU com o Distrito Federal os atuais ocupantes da área de que trata esta Lei Complementar, desde que atendam cumulativamente às seguintes condições:

I – constar do cadastro integrante do Projeto Integrado de Regularização Fundiária;

II – comprovar ser maior de dezoito anos;

III – residir no Distrito Federal há pelo menos cinco anos;

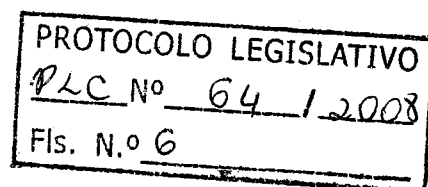
IV – não ser nem ter sido proprietário, promitente comprador, cessionário, concessionário ou usufrutuário de imóvel residencial no Distrito Federal;

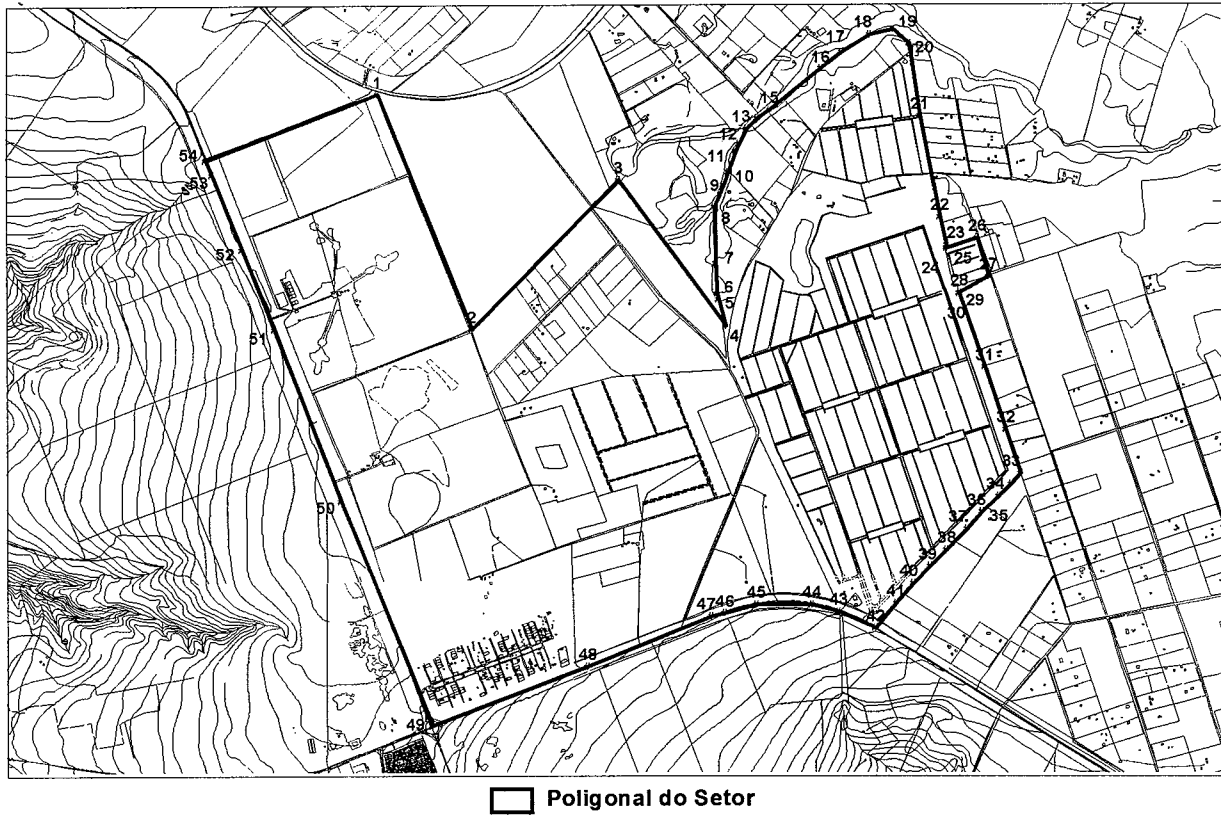
V - possuir renda inferior a cinco salários mínimos.

§ 3º A relocação dos ocupantes de lotes situados em áreas de risco, de preservação permanente e que interfiram no projeto urbanístico do Setor, será realizada, preferencialmente, em área dentro da poligonal referida no caput do artigo 2º.

**Art. 14** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 15** Revogam-se as disposições em contrário.

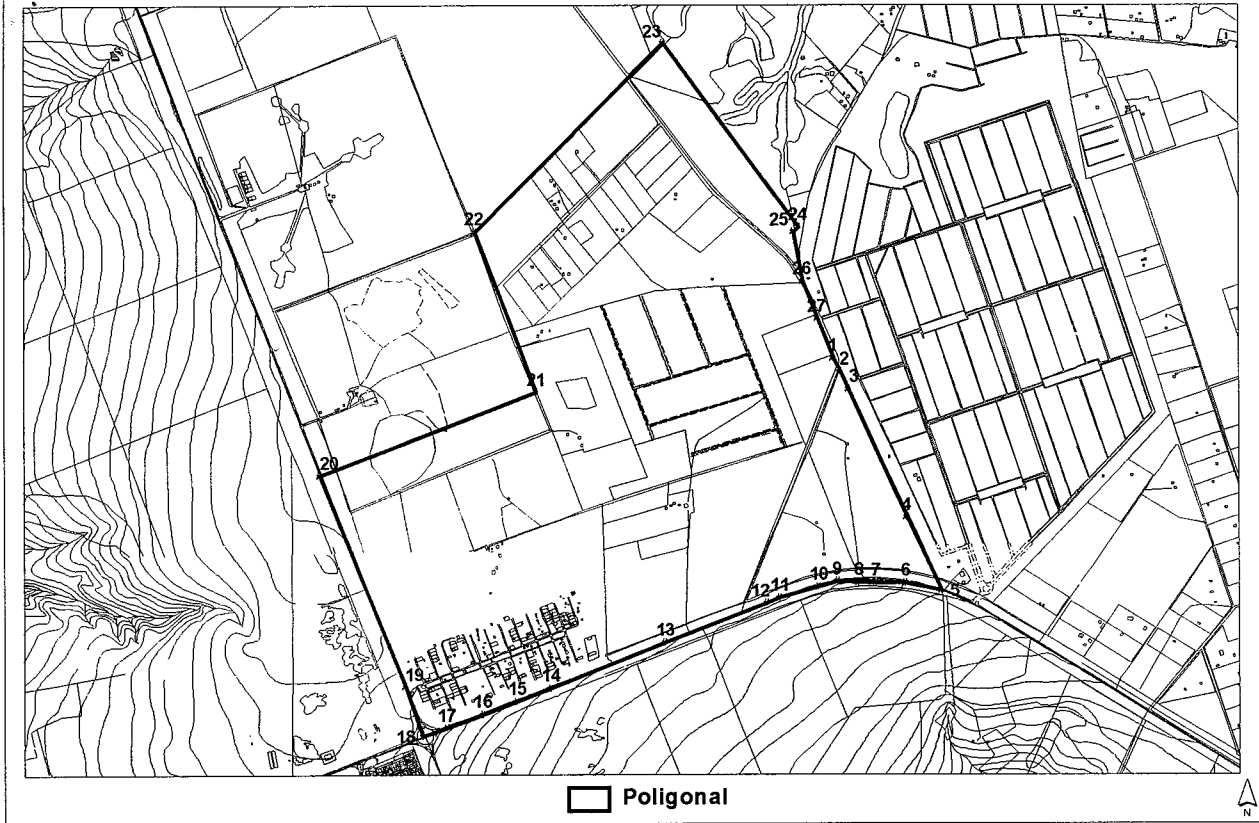


**QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO**

Pontos	Coord_X	Coord_Y
1	201930	8259645
2	202485	8258243
3	203358	8259129
4	203998	8258263
5	203953	8258417
6	203943	8258453
7	203935	8258635
8	203932	8258968
9	203987	8259095
10	204017	8259178
11	204059	8259303
12	204081	8259345
13	204128	8259435
14	204188	8259499
15	204261	8259549
16	204564	8259793
17	204687	8259894
18	204851	8259994
19	204993	8260026
20	205082	8259942
21	205150	8259511
22	205266	8258906
23	205301	8258740
24	205304	8258725
25	205304	8258721
26	205485	8258780
27	205550	8258555

28	205376	8258457
29	205377	8258453
30	205376	8258453
31	205524	8258016
32	205645	8257642
33	205737	8257379
34	205678	8257313
35	205606	8257240
36	205509	8257147
37	205419	8257043
38	205298	8256919
39	205201	8256819
40	205104	8256718
41	205001	8256601
42	204880	8256452
43	204662	8256552
44	204503	8256590
45	204174	8256594
46	203987	8256543
47	203909	8256521
48	203167	8256225
49	202247	8255875
50	201715	8257211
51	201321	8258243
52	201133	8258718
53	200957	8259162
54	200919	8259252

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
 PLC Nº 64 / 2008  
 Fls. N.º 7

**QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO**

Pontos	Coord_X	Coord_Y
1	204158	8257643
2	204191	8257579
3	204228	8257500
4	204501	8256902
5	204661	8256554
6	204493	8256590
7	204355	8256589
8	204276	8256594
9	204176	8256598

10	204091	8256570
11	203908	8256521
12	203847	8256495
13	203369	8256307
14	202829	8256093
15	202672	8256031
16	202514	8255969
17	202344	8255906
18	202230	8255865
19	202151	8256099

20	201756	8257097
21	202764	8257485
22	202477	8258241
23	203359	8259128
24	203998	8258262
25	203971	8258238
26	204015	8258005
27	204085	8257830

**LISTAGEM DOS PARCELAMENTOS**

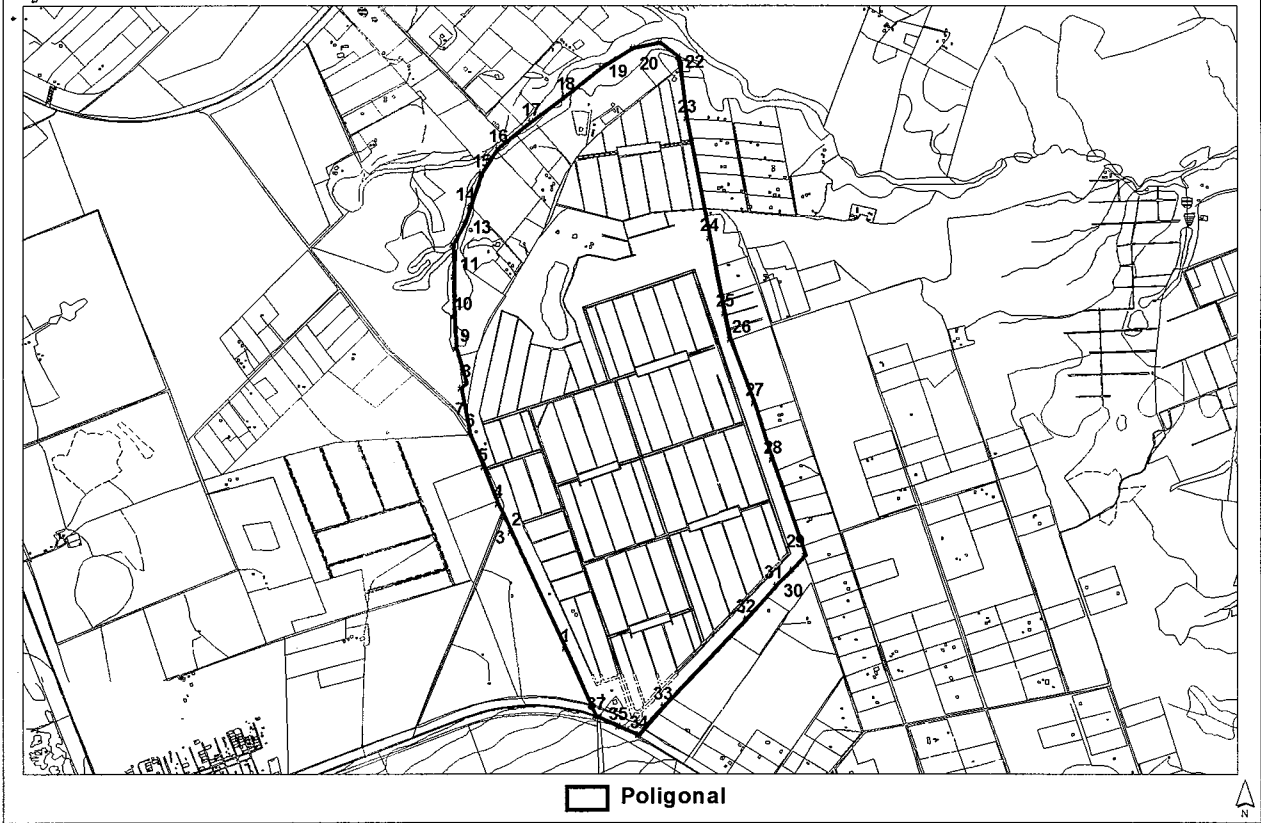
PARCELAMENTOS
Del Lago I
Del Lago II
Fazendinha
Itapuã II
Mandala
Residencial Novo Horizonte
Rural Residencial Itapuã
Sol e Lua

PROTOCOLO LEGISLATIVO

PLC Nº 64 / 2008

Fls. N.º 8

ANEXO III MAPA DE LOCALIZAÇÃO - ÁREA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO - ARINE - INDAIÁ



**QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO**

Pontos	Coord_X	Coord_Y
1	204501	8256902
2	204228	8257500
3	204191	8257579
4	204158	8257643
5	204085	8257830
6	204015	8258006
7	203972	8258238
8	203998	8258262
9	203946	8258446
10	203935	8258612
11	203935	8258821
12	203932	8258984

13	203991	8259094
14	204017	8259178
15	204076	8259347
16	204160	8259473
17	204328	8259608
18	204505	8259743
19	204690	8259894
20	204851	8259995
21	204994	8260021
22	205086	8259945
23	205129	8259625
24	205246	8259018
25	205325	8258629

26	205354	8258493
27	205477	8258166
28	205570	8257872
29	205735	8257384
30	205671	8257306
31	205591	8257228
32	205431	8257052
33	205006	8256606
34	204880	8256457
35	204774	8256502
36	204680	8256545
37	204661	8256554

**LISTAGEM DOS PARCELAMENTOS**

PARCELAMENTO
Mansões Entre Lagos

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
 PLC Nº 64 / 2007  
 Fls. N.º 9