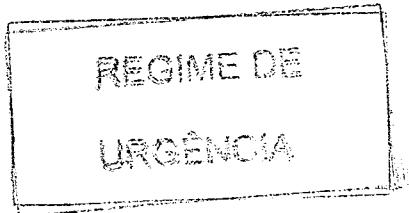


Ao Protocolo Legislativo para registro e, em  
seguida, à CAF, CEOF e CCI  
Em 03/10/06

*Práxima*  
Chefe da Assessoria de Plenário

LIDO  
Em 03/10/06  
Assessoria de Plenário

MENSAGEM  
Nº 358 /2006



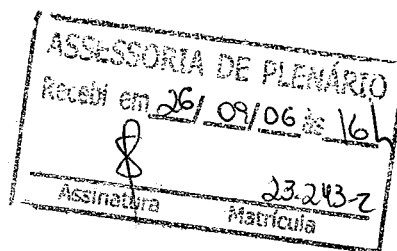
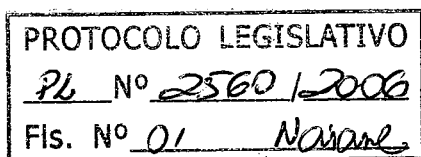
Brasília, 21 de setembro de 2006.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Tenho a honra de submeter à deliberação dessa Augusta Casa de Leis o anexo Projeto de Lei que *autoriza a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Distrito Federal a alienar, mediante concorrência pública, sempre na modalidade “leilão” e com observância da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, os imóveis públicos de sua propriedade nos quais foram estabelecidos parcelamentos urbanos irregulares.*

O Projeto de Lei que ora se apresenta tem por objeto a alienação dos terrenos públicos do Distrito Federal utilizados para a construção de prédios particulares, passo fundamental e decisivo para a regularização de uma fração significativa dos condomínios existentes, encontrando respaldo na exposição de motivos da Senhora Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal e Presidente do Grupo de Trabalho instituído pelo Decreto nº 27.066, de 11 de agosto de 2006, com a finalidade de estudar, debater e propor soluções para a regularização dos parcelamentos informais com características urbanas, situados no território do Distrito Federal, observados os aspectos urbanísticos, ambientais, fundiários e jurídicos que os envolvem.

*[Handwritten mark]*



Excelentíssimo Senhor  
Deputado **FÁBIO BARCELLOS**  
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal  
**NESTA**

Por oportuno, nos termos do artigo 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, solicito a tramitação do presente Projeto de Lei em regime de urgência.

Desta forma, espero a aprovação dessa Casa e reitero a Vossa Excelência e aos demais deputados minhas expressões de elevado apreço.



Atenciosamente,

*Maria de Lourdes Abadia*  
**MARIA DE LOURDES ABADIA**  
Governadora

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PL Nº 2560/2006  
Fls. Nº 23 *Adiane*

**PROJETO DE LEI Nº**  
(Do Poder Executivo)

Autoriza a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Distrito Federal a alienar, mediante concorrência pública, sempre na modalidade “leilão” e com observância da Lei nº 8.666/93, os imóveis públicos de sua propriedade nos quais foram estabelecidos parcelamentos urbanos irregulares e dá outras providências.

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

Art. 1º. A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Distrito Federal ficam autorizados a alienar, mediante concorrência pública, sempre na modalidade de “leilão”, e com observância da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, os imóveis públicos de sua propriedade nos quais foram estabelecidos parcelamentos urbanos irregulares.

§ 1º. A autorização a que se refere este artigo fica condicionada ao atendimento das seguintes condições:

I – regularização dos parcelamentos perante os órgãos ambientais e urbanísticos competentes; e

II – registro dos parcelamentos junto ao cartório competente.

§ 2º. Não se incluem na autorização a que se refere este artigo os imóveis originários de parcelamentos urbanos irregulares iniciados após a publicação desta Lei.

Art. 2º. A TERRACAP presidirá o processo de licitação na forma do art. 1º e observará o seguinte:

I - o preço mínimo do imóvel a ser alienado será o de mercado, conforme avaliação realizada pela TERRACAP, segundo os métodos usualmente por ela utilizados;

II - a avaliação fixará, separadamente, o preço:



PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2560 / 2006
Fis. Nº 03 Nairé

a) da terra nua;

b) das benfeitorias realizadas dentro do lote; e

c) das benfeitorias realizadas nas áreas comuns dos assentamentos;

III – poderão licitar pessoas físicas e jurídicas, limitada a aquisição total a 03 (três) lotes por pessoa, considerado o processo de alienação em sua integralidade;

§ 1º. O preço das benfeitorias, quando executadas pelos possuidores ocupantes, mencionadas na alínea “c” do inciso II deverá ser fracionado pelo número de lotes, a fim de fixar-se o valor correspondente a cada lote.


§ 2º. A avaliação da terra nua, mencionada na alínea “a” do inciso II, não considerará a eventual valorização em razão da urbanização promovida pelos possuidores.

§ 3º. A TERRACAP convidará, para acompanharem o processo de avaliação, um representante do parcelamento que estiver sendo avaliado, um representante da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção do Distrito Federal, um do Instituto dos Arquitetos do Distrito Federal e outro do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Distrito Federal- CREA-DF.

§ 4º. É reconhecida a boa-fé dos possuidores de lotes em parcelamentos irregulares, sendo-lhes devidas às indenizações pelas benfeitorias, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

§ 5º. Para fins desta lei, considera-se possuidor aquele que, na data de sua publicação, comprove, perante a TERRACAP, ter firmado compromisso de compra e venda da fração ideal do terreno, ou outras formas de comprovação da posse, nos termos do regulamento.

Art. 3º. Ao possuidor de lote de parcelamento irregular em terras do Distrito Federal ou da TERRACAP, desde que utilizados para fins exclusivamente residenciais, dar-se-á conhecimento do preço de mercado do respectivo imóvel, calculado na forma do art. 2º, incisos I e II, previamente à publicação do edital de concorrência pública, podendo adquiri-lo pelo valor da terra nua, caso se manifeste no prazo de 30 (trinta) dias, mediante notificação, e desde que preencha os seguintes requisitos:



PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL. Nº 2560/2006
Fis. Nº 04 Naniame

I - seja pessoa física e possuidor do lote que deseja adquirir, na data da publicação desta lei;

II – não seja proprietário ou promitente comprador de outro imóvel residencial no Distrito Federal;

§ 1º. Fica vedada a aquisição de mais de 01 (um) lote na forma deste artigo. Na hipótese em que ficar comprovado que a unidade residencial foi construída, em definitivo, em até 02 (dois) lotes contíguos, proceder-se-á a unificação da área em um único lote residencial, acrescida à avaliação total da terra nua o percentual de 20% (vinte por cento).

§ 2º. O contrato de compra e venda, que terá força de escritura pública, conterá cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de 5 (cinco) anos, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado nos termos desta lei, ainda que o pagamento integral seja feito à vista.

§ 3º. É proibida a venda, na forma deste artigo, de lotes não edificados ou que estejam sendo utilizados para fins comerciais, assim como a alienação a pessoas jurídicas.

§ 4º. Aos possuidores que optarem pela compra na forma deste artigo a TERRACAP oferecerá financiamento direto, com o prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) meses, observadas as demais condições previstas em regulamento.

§ 5º. O possuidor, no prazo estabelecido no *caput* deste artigo, poderá impugnar os valores da avaliação, justificando as razões de sua discordância, contestação essa que será julgada, em instância administrativa única e irrecurável, pela TERRACAP, reabrindo-se o prazo para opção de compra.

§ 6º. Serão nulos de pleno direito, não sendo devidas indenizações às partes envolvidas, quaisquer atos firmados em contrariedade ao parágrafo 2º deste artigo.

Art. 4º. Ao possuidor de lote de parcelamento irregular em terra do Distrito Federal ou da TERRACAP, utilizado para fins comerciais, dar-se-á conhecimento do preço de mercado do respectivo imóvel, calculado na forma do art. 2º, incisos I e II, previamente à publicação do edital de concorrência pública, podendo adquiri-lo pelo valor da terra nua, caso se

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2560 / 2006
Fls. Nº 05 Nairane

manifeste no prazo de 30 (trinta) dias, mediante notificação, e desde que preencha os seguintes requisitos:

I - seja pessoa física ou pessoa jurídica individual e possuidor do lote que deseja adquirir, na data da publicação desta lei; e

II – não seja proprietário ou promitente comprador de outro imóvel comercial no Distrito Federal;

§ 1º. Fica vedada a aquisição de mais de 01 (um) lote na forma deste artigo.

§ 2º. Não terá direito à indenização de que trata o § 4º do artigo 2º desta lei, o possuidor que adquirir o lote na forma deste artigo.

§ 3º. É proibida a venda, na forma deste artigo, de lotes não edificados.

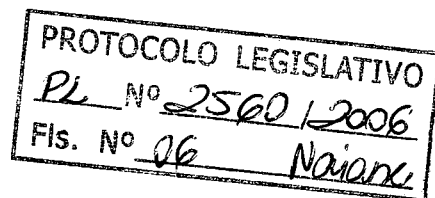
§ 4º. Aos possuidores que optarem pela compra na forma deste artigo a TERRACAP oferecerá financiamento direto, com o prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) meses, observadas as demais condições previstas em regulamento.

§ 5º. O possuidor, no prazo estabelecido no *caput* deste artigo, poderá impugnar os valores da avaliação, justificando as razões de sua discordância, contestação essa que será julgada, em instância administrativa única e irrecorrível, pela TERRACAP, reabrindo-se o prazo para opção de compra.

Art. 5º. O possuidor que não exercer o direito de preferência estabelecido nos artigos 3º e 4º ou que por outra razão não adquirir o imóvel de que detém a posse, terá direito à indenização pelas benfeitorias, na forma desta lei.

§ 1º. A TERRACAP receberá o produto da venda e entregará ao possuidor o valor referente às benfeitorias, a título indenizatório. A parcela correspondente à terra nua caberá ao Distrito Federal ou à TERRACAP, conforme o caso.

§ 2º. Incluem-se nas benfeitorias referidas no parágrafo anterior as das áreas comuns e privativas, conforme alíneas “b” e “c” do inciso II do artigo 2º e seu § 1º.



§ 3º. Os valores que excederem o preço mínimo serão distribuídos, ao ente estatal e ao possuidor, na proporção exata da cota-parte que cabia a cada qual na avaliação.

§ 4º. Os valores devidos ao Distrito Federal em decorrência das alienações autorizadas por esta lei, serão destinados obrigatoriamente a programas habitacionais de caráter social.

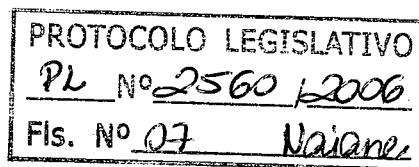
Art. 6º. O contrato de compra e venda será rescindido, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, se o comprador prestar declaração falsa em qualquer fase do processo de compra, hipótese em que fará jus à devolução da quantia paga, sem nenhum reajuste ou correção monetária.

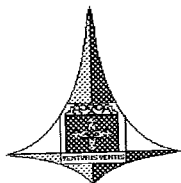
Art. 7º. A comissão de licitação a ser instituída para executar a licitação prevista nesta Lei convidará um representante da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção do Distrito Federal, um do Instituto dos Arquitetos do Distrito Federal e outro do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Distrito Federal, para acompanharem os certames.

Art. 8º. Os imóveis não alienados por falta de interessados serão reavaliados pela TERRACAP, e submetidos à nova licitação.

Art. 9º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de sua publicação.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
Gabinete da Secretária de Estado



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS  
Nº 001 /2006-GAB/SEDUH

Brasília, 21 de setembro de 2006

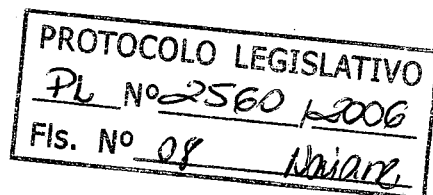
Excelentíssima Senhora Governadora,

Após os anos 70, boa parcela de glebas de terras situadas no território do Distrito Federal começou a ser utilizada para loteamentos organizados por pessoas que se intitulavam seus proprietários, vendendo-os em unidades fracionadas a adquirentes ansiosos por possuir casa própria. Passaram a ser conhecidos como “condomínios residenciais”, que ora tanto têm desafiado solução governamental.

Em sua grande maioria, são núcleos residenciais instalados e consolidados de forma irregular, ora por se localizarem em áreas privadas não destinadas a esse fim ou sob as quais pende disputa dominial, ora por ocuparem terras públicas, tanto pertencentes à União quanto ao Distrito Federal. Esse fenômeno teve início desde a fundação da capital e suas origens fundaram-se em um conjunto de fatores que incluem a escassez de financiamentos habitacionais, a baixa oferta de terrenos no mercado de terras urbanas, o crescimento populacional, e a excessiva rigidez da legislação, dentre outros, impondo à classe média, em especial, a busca de soluções alternativas que amenizassem o problema habitacional então criado.

O governo, por sua vez, não dispondo de mecanismos dinâmicos suficientes para oferecer à sociedade no momento certo, em que a demanda de moradias atingia seu clímax, acabou por contribuir, por omissão, para o nascimento desses assentamentos. O que é incontroverso e incontestável, porém, é que referidas áreas estão hoje ocupadas por milhares de famílias, que ali realizaram o sonho da casa própria. Embora tenham surgido e crescido de forma irregular, os condomínios constituem situação irreversível, gerada à sombra do Estado que, se outrora permaneceu inerte, tem a essa altura a obrigação de promover a sua legalização.

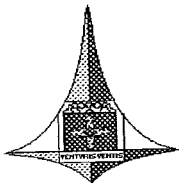
À Sua Excelência a Senhora  
**MARIA DE LOURDES ABADIA**  
Governadora do Distrito Federal  
N E S T A



1

“Brasília – Patrimônio Cultural da Humanidade”

SCS Quadra 06 Bl. A Lotes 13/14, Tel.: 325.1803 – 325.1804 – Fax: 325.1921 – E-MAIL: [seduh@seduh.df.gov.br](mailto:seduh@seduh.df.gov.br)  
HRS/hrs)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
Gabinete da Secretária de Estado



Sensível ao problema e ciente dessa missão, Vossa Excelência determinou a realização de estudos com vistas ao oferecimento de soluções para resolver a questão. Sem prejuízo de outras propostas ainda a serem encaminhadas, visando a solucionar as demais situações sobre os condomínios, o projeto de lei que ora se apresenta tem por objeto a alienação dos terrenos públicos do Distrito Federal utilizados para a construção de prédios particulares.

Esse é, concretamente, o passo fundamental e decisivo para a regularização de uma fração significativa dos condomínios existentes, que inclui grande contingente de pessoas, e que, até hoje, não puderam ter seus imóveis devidamente inscritos nos Ofícios de Registros de Imóveis. Para prepará-lo, os encarregados da tarefa procuraram valer-se dos trabalhos já realizados pela Administração, sobretudo os da Comissão Paritária de Estudos para Regularização dos Condomínios do Distrito Federal, criada pelo Decreto nº 23.831, de 9 de junho de 2003, presidida pelo procurador do Distrito Federal Paulo Serejo. Vale ressaltar que a proposta ora apresentada não contempla os assentamentos ocupados por população de baixa renda. Tais assentamentos serão objeto de tratamento diferenciado, nos termos da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, que estabelece parâmetros específicos para as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

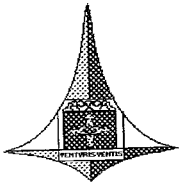
Durante os debates, noticiados permanentemente pela imprensa local, alguns pontos se mostraram consensuais. A sociedade vê os chamados condomínios irregulares como um problema social, que merece tratamento adequado, livre da especulação imobiliária. Mas rejeita qualquer lesão aos cofres públicos e a ocorrência de novas ocupações irregulares. Por isso, não se pode admitir, na busca de solução para o caso, que haja qualquer violação à Constituição Federal, e que, de igual forma, sejam descumpridas as exigências de política ambiental e urbanística.

O principal problema a ser resolvido, nessa ordem, é a forma de alienação dessas áreas, já ocupadas. Importante destacar, por fundamental, que os moradores dos condomínios são cidadãos honestos, cumpridores de seus deveres, pais e mães de família que, na maior boa-fé, adquiriram seus terrenos, ali construíram, com grande sacrifício, suas casas e promoveram a instalação de infraestrutura. O Estado, pelas mais diversas razões, omitiu-se, coonestando a formação dessas áreas, concorrendo de forma decisiva para o quadro atual de irreversibilidade.

Nesse contexto, a solução ortodoxa, decorrente da letra fria da lei, consistente na retomada das áreas irregularmente ocupadas, com a derrubada de tudo que ali foi feito - prédios, ruas, parques, jardins, áreas de lazer, etc. - e realização, em seguida, de uma concorrência pública para a venda do “terreno” pertencente ao Estado, revela-se completamente inviável. Retomar simplesmente a área e promover a licitação dos lotes e suas benfeitorias, para depois indenizar os atuais ocupantes, também não se apresenta como forma adequada de equacionar o problema, dado que, nesse caso, desconsidera o justo e natural direito dos moradores de terem a preferência na compra do que, de fato, já lhes pertence, e que foi construído, no mais das vezes, com inominável sacrifício familiar.

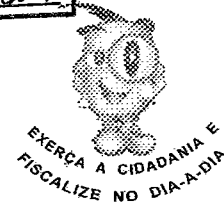
2

“Brasília – Patrimônio Cultural da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
Gabinete da Secretária de Estado

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PL Nº 2560 / 2006  
Fis. Nº 10 Nriane



O bom senso indica o reconhecimento dessa precedência, que merece ser reservada aos ocupantes das áreas a serem alienadas. Impõe-se uma análise jurídica da questão, de modo a demonstrar a constitucionalidade de se outorgar, por lei distrital, preferência aos legítimos possuidores dos imóveis, em virtude da excepcionalidade das circunstâncias de fato criadas, em contrapartida com a análise sistêmica da Constituição da República.

O desenrolar dos fatos que levaram à concretização do atual estágio de irregularidade dos condomínios no Distrito Federal permite a conclusão da relativização da exigência constitucional de licitação pública (CF, artigo 37, inciso XXI) para venda dessas áreas públicas. Com efeito, se tal regra visa a assegurar eficácia ao princípio da igualdade, de modo que a todos os administrados seja permitido comprar um bem público objeto de alienação, há outros preceitos constitucionais, de igual hierarquia, que também merecem ser devidamente sopesadas.

O caso concreto traz a lume, com preponderância, outros postulados constitucionais que informam a República Federativa do Brasil, em especial os relacionados à dignidade da pessoa humana e à promoção do bem comum (CF, artigo 1º, III; e 3º, IV). A moradia, conforme previsto expressamente no artigo 6º da Carta de 1988, é um direito social, e como tal deve ser garantido pelo Estado. O artigo 5º, inciso LIV, estabelece, como garantia individual, que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal.

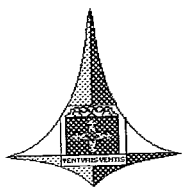
Verifica-se, nesse quadro, claramente, uma situação de aparente conflito de preceitos fundamentais de natureza temporal e espacial, cuja solução exige de todos, sobretudo dos aplicadores do Direito, reflexiva ponderação jurídico-constitucional. Se, de um lado, o respeito à igualdade e ao processo de licitação pública obstaculizam a “venda direta aos atuais possuidores”, de outro, milita a favor deles a passividade do próprio poder público à época em que tais condomínios se constituíram, o fato consumado e irreversível, e mais ainda, a dicção constitucional que garante a todos o direito à moradia, circunstância que situa o impasse na garantia que deve ser dada aos possuidores desses imóveis do direito de preferência à sua aquisição.

A solução para esse aparente conflito está na aplicação do princípio da razoabilidade, corolário da garantia ao devido processo legal, na sua concepção substancial. Observa-se, sem maiores esforços, que diante das peculiaridades que permeiam a hipótese de fato, a precedência das famílias que já residem nessas áreas traduz um direito proporcionalmente preponderante sobre a limitação a ser imposta aos demais cidadãos, potencialmente interessados na aquisição das terras públicas em questão. Certos de que essa ponderação qualifica-se como a que melhor atende ao conteúdo de liberdade, democracia e justiça, é que submetemos à consideração de Vossa Excelência a presente proposta de projeto de lei a ser remetido à Câmara Legislativa, poder democrático que sintetiza o pluralismo político e senhor da decisão final.

Relevante aduzir, ainda nesta seara da conformação constitucional da proposta que ora se apresenta aos poderes constituídos do Distrito Federal, a existência de precedentes nas esferas federal e estadual, de alienações de imóveis residenciais feitas pelo poder público, nas quais se

3

“Brasília – Patrimônio Cultural da Humanidade”



PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PL Nº 2560/2006  
Fls. Nº 11 *Waiene*

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
*Gabinete da Secretária de Estado*



respeitou a preferência dos ocupantes. Caso notório foi a venda, pelo governo federal, dos apartamentos funcionais, dos imóveis destinados à residência de funcionários do poder central.

À época, os legítimos moradores, servidores públicos de carreira, pleiteavam prioridade para a compra, pois, caso contrário, seriam tragados pela cobiça especulativa dos próprios residenciais da União localizados no centro da Capital Federal. Por outra banda, o gravíssimo problema social que seria gerado com o despejo de milhares de famílias, demandava, como agora, uma solução que ponderasse, com proporcionalidade, os preceitos fundamentais em colisão.

Como se sabe, a questão foi resolvida com a edição da Medida Provisória nº 149, de 15 de março de 1990, convertida na Lei nº 8.025, de 12 de abril de 1990, que garantiu ao legítimo ocupante, sem a exigência de licitação, o direito à aquisição, pelo preço justo, do imóvel em que residia. Entre normas constitucionais que aparentemente se contrapunham, tensionadas pela exigência de licitação e a realização de justiça social, a União optou pelo equilíbrio que delas se pôde extrair.

O Supremo Tribunal Federal ratificou a constitucionalidade dessa lei, ao apreciar inúmeros mandados de segurança envolvendo sua aplicação e, em nenhum deles, cogitou de contrariedade à Constituição, exatamente pela observância, pelo legislador, do princípio da razoabilidade (RMS 22308/DF, Rel. Min. Maurício Corrêa, DJ de 04/04/97; RMS 21778, Rel. Min. Celso de Mello, DJ de 23/09/94, entre outros). Entendeu aquela Corte, de forma ainda mais incisiva, por ocasião do julgamento da ADInMC 1.300-9, DJ de 13/10/95, relatada pelo Ministro Maurício Corrêa, no qual, por decisão unânime do Tribunal Pleno, julgou não ter plausibilidade jurídica pedido de suspensão de eficácia de lei estadual que reproduzira praticamente os termos da Lei federal nº 8.025, de 1990.

Por isso mesmo, percebe-se que, em casos excepcionais, em que há justificativa social latente, ligada ao direito à moradia, pode a Administração alienar bens públicos, sem licitação, dando preferência aos que, de boa-fé, ocupam os imóveis objeto da venda, tal como procedido pela União. No caso que ora se analisa, com muito maior razão, por tudo o que até aqui foi dito, pode e deve o governo do Distrito Federal legalizar os condomínios residenciais, iniciando pela venda dos imóveis de propriedade do Distrito Federal e TERRACAP, por um preço justo, com preferência para os possuidores.

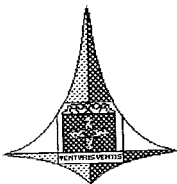
Conclui-se que, assim como fez a União, pode o Distrito Federal, por lei de iniciativa do Poder Executivo, nos termos do artigo 22 da Lei Orgânica, determinar a alienação dos imóveis de sua propriedade, garantindo aos atuais possuidores o direito de preferência, desde que observados, por absoluta adequação, os parâmetros e limites de valorações traçados pela lei federal que disciplinou a venda direta dos apartamentos funcionais da União.

Incluem-se nessas balizas :

- 1) venda direta exclusivamente a pessoas físicas, desde que sejam possuidoras do lote na data da publicação desta lei;

4

*“Brasília – Patrimônio Cultural da Humanidade”*



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
Gabinete da Secretária de Estado



- 2) venda direta tão-somente dos imóveis utilizados para fins residenciais;
- 3) proibição de venda direta de mais de um imóvel por pessoa física;
- 4) vedação de venda direta às pessoas que já possuem imóvel residencial próprio no Distrito Federal;
- 5) proibição de revenda dos imóveis num prazo de 05 (cinco) anos, contados da assinatura do contrato de compra e venda.

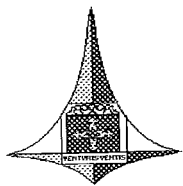
É comum em alguns condomínios a construção da unidade residencial em dois lotes contíguos. A impossibilidade de cindir o imóvel já construído requer uma medida alternativa que possa conformar a realidade existente e irreversível ao postulado da razoabilidade, aqui invocado. Propõe-se que, nos casos em que a unidade residencial estiver comprovadamente construída, em definitivo, em até 02 (dois) lotes contíguos, a área será unificada em um único lote, acrescido à avaliação da terra nua total o percentual de 20% (vinte por cento), como forma de compensação financeira pelo valor agregado que a unificação trará.

Questão não enfrentada pela lei federal de que se tem como paradigma, por inexistente a hipótese de fato, diz respeito aos imóveis utilizados, no âmbito dos próprios condomínios, para fins comerciais. Na verdade, em sua esmagadora maioria, são pequenos estabelecimentos criados para atendimento das necessidades comuns básicas de toda a comunidade organizada, tais como, entre outros, de padarias, farmácias e mini-mercados.

Novamente aqui estão presentes situações peculiares, como o fato consumado e irreversível, assim como a omissão estatal na origem, quando da instalação e consolidação desses comércios. Por outro lado, o surgimento desses pequenos estabelecimentos foi motivado não apenas pela demanda dos moradores locais, mas marcadamente pela falta de empregos à época verificada, fruto do prefalado crescimento exponencial da população do Distrito Federal.

Nesse cenário, impõe-se resolver a situação dos pequenos comerciantes que têm nesses estabelecimentos a única forma de sustento da família, estando, nessa particularidade, também presentes aspectos factuais extraordinários que justificam a mitigação das regras da licitação. Invoca-se, da mesma forma, o princípio da razoabilidade, garantia individual essa que assegura tratamento isonômico quando as situações de fato se equiparam. Corrobora essa exegese o preceito fundamental da República de valorização social do trabalho e da livre iniciativa (CF, artigo 1º, inciso IV), que funda, por outra via, a ordem econômica (CF, artigo 170). Ademais, o trabalho constitui, tal como a moradia, um direito social amparado de forma explícita pelo artigo 6º da Constituição Federal.

É de se reconhecer, no entanto, a exemplo do que se concluiu quanto aos lotes residenciais, que tal especificidade não justifica a venda direta a pessoas que já possuem outros estabelecimentos comerciais ou sociedades constituídas, uma vez que nesses casos já não há



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
Gabinete da Secretária de Estado



justificativa social para excepcionar a maneira constitucionalmente estabelecida para se dispor da coisa pública. Transformar-se-ia uma medida razoável em inaceitável privilégio.

Propõe-se, como forma de ajustar a situação dos comerciantes, a possibilidade de preferência na venda dos lotes utilizados para fins não-residenciais, desde que em sua posse esteja pessoa física ou pessoa jurídica individual, que não seja proprietária ou promitente compradora de outro imóvel comercial no Distrito Federal.

Impõem-se, ainda, algumas outras distinções, em face das diferenças entre os imóveis de que versa a lei federal e os que ora se pretende alienar. Como se sabe, as terras onde se situam os condomínios não possuíam outrora maiores benfeitorias, seja porque não eram usadas ou porque tinham destinação tipicamente rural. Ora, procedida a limpeza do terreno, promovido o loteamento, realizadas as obras necessárias à implementação do condomínio, negociados os lotes e construídas as casas, o que antes era apenas terra nua ganhou contornos urbanos totalmente diferentes, valorizando sobremaneira a área.

Considerando que o Distrito Federal não contribuiu diretamente para a realização dessas benfeitorias, em especial para a construção das unidades habitacionais, tem-se claro que, na hipótese de venda direta, apenas a terra nua há de ser considerada para fins da estipulação do preço a ser pago pelo atual possuidor, sob pena de enriquecimento desmotivado e ilícito do ente estatal.

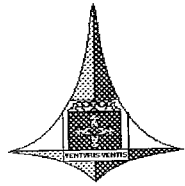
Entretanto, nas hipóteses em que o possuidor não optar pelo direito de precedência, ou, por qualquer outra razão, não puder adquirir o imóvel, a alienação dar-se-á pelo rito ordinário da concorrência pública, no estado em que se encontra, cabendo ao Distrito Federal ou à TERRACAP o valor correspondente à terra nua, e ao possuidor, o relativo às benfeitorias, e a ambos, proporcionalmente, a diferença entre a avaliação e o montante obtido na licitação.

Com vistas ao integral atendimento do aspecto social da medida ora sugerida, o prazo para pagamento do preço dos lotes será de até 240 (duzentos e quarenta) meses, com financiamento direto a ser feito pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP. A avaliação dos imóveis será feita também pela TERRACAP, segundo o valor de mercado dos imóveis, observando sempre a necessária individualização do montante correspondente à terra nua e às benfeitorias - no condomínio e no próprio lote.

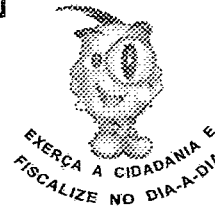
Relevante assentar que os possuidores de mais de um lote, mesmo os contíguos com aquele em que exercido o direito de preferência, e os que não se enquadram nas hipóteses em que admitida a venda direta, poderão adquirir os lotes em licitação pública, que será realizada na modalidade de leilão, de modo a permitir aos detentores da posse a ampla possibilidade de aquisição de suas unidades.

Por outro lado, é certo que, se vencedores no certame, os possuidores de boa-fé terão que desembolsar apenas o valor da terra nua, eventualmente acrescido da valorização geral obtida com a concorrência (diferença percentual entre o maior lance válido e a avaliação mínima), circunstância favorável à plena regularização da situação de fato. De todo modo, visando afastar

“Brasília – Patrimônio Cultural da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
Gabinete da Secretária de Estado



qualquer possibilidade de a alienação ora regulada servir de base para especulação imobiliária, as pessoas físicas e jurídicas somente poderão adquirir, em todo o processo licitatório, um total de 03 (três) lotes, sejam eles residenciais ou comerciais.

Oportuno destacar, ainda, que a presente proposta, além de trazer à Fazenda Pública os recursos resultantes da venda, correspondentes ao preço das terras, regularizará os condomínios em áreas públicas do Distrito Federal, com ganhos sociais imensuráveis, e renovará o comércio na região, estimulando a circulação de valores. A CAESB e a CEB terão maior facilidade de crescimento e de captação de recursos.

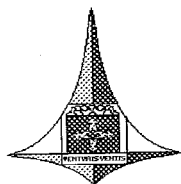
A segurança jurídica daí decorrente, por sua vez, trará incremento à área da construção civil, com a chegada natural de novos moradores. Tudo isso certamente irá gerar uma maior arrecadação tributária e estimulará a criação de empregos, tanto em benefício dos moradores dos condomínios quanto do restante da população do Distrito Federal.

Conforme registrado no Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos do Distrito Federal, realizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação em junho de 2006, 53% (cinquenta e três) da população residente em loteamentos irregulares encontram-se em terras públicas, a maior parte delas pertencentes ao Distrito Federal ou TERRACAP, e que poderão ser agora legalizadas.

Assim, amparados na Constituição da República, na legislação, no entendimento já adotado pelo Supremo Tribunal Federal, na situação excepcional e peculiar de que se reveste o caso; e, ademais, ainda, na necessidade de dar aos graves problemas sociais hoje vivenciados no setor, é que submetemos à apreciação de Vossa Excelência a presente minuta de projeto de lei que, se aprovada, deverá ser encaminhada à Câmara Legislativa para exame dos ilustres Deputados Distritais.

Convém ressaltar que as concessões feitas aos possuidores de lotes dos condomínios não admitem maior alargamento, sob pena de se afastar o princípio da razoabilidade que aqui embasa a venda direta, assim como a caracterização de privilégios com o patrimônio público, o que, além de inaceitável, esbarra no princípio da impessoalidade inscrito no artigo 37 da Constituição Federal.

Pondere-se, finalmente, que o Decreto Federal sem número, de 10 de janeiro de 2002, que cria a Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, não impede a alienação ora proposta. Além do mais, convém esclarecer que a referida norma teve sua constitucionalidade impugnada pelo Governador do Distrito Federal, por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade 2955-0, ainda pendente de julgamento pelo Supremo Tribunal Federal. De qualquer sorte, para a regularização dos condomínios há necessidade de alienação das áreas, sendo certo que acaso necessária a intervenção do IBAMA – em face do mencionado Decreto – esta se dará considerando-se a realidade fática, cuja irreversibilidade é notória, mesmo porque a condição imposta para a venda é a regularização dos imóveis perante os órgãos ambientais e urbanísticos competentes.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
*Gabinete da Secretária de Estado*



Registre-se que, também, a Lei federal 9.262, de 12 de janeiro de 1996, que dispõe sobre a administração da área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, autorizadora da venda sem licitação das áreas públicas ali localizadas que sofreram processo de parcelamento, não é fator impeditivo da alienação que ora se propõe. Ademais, referida norma, igualmente, foi objeto de ação direta de inconstitucionalidade – ADI 2990-8, ainda pendente de julgamento perante o Supremo Tribunal Federal.

Além do mais, a proposta aqui tratada diz respeito à alienação de imóveis pertencentes ao patrimônio público do Distrito Federal e da TERRACAP, enquanto a Lei nº 9.262/96 versa sobre a administração da APA da Bacia do São Bartolomeu pelo governo do DF, na forma do que define seu artigo 1º, nessa parte, não questionada na citada ADI 2990.

Essas as razões que nos levam a submeter à superior consideração de Vossa Excelência, o anexo anteprojeto de lei.

**DIANA MEIRELLES DA MOTTA**  
Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

