



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

LIDO
Em 15/08/06
99B
Assessoria do Plenário

PL 2477/2006

PROJETO DE LEI N.º (De autoria da Deputada IVELISE LONGHI)

Do Protocolo Legislativo para registro e, em
seguida, à CAF, CAS, CCT
Em 15/08/06

Hermano Pinheiro Longhi
Chefe da Assessoria do Plenário

Dispõe sobre o parcelador social e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

Art. 1º No processo de parcelamento do solo será admitida a figura do Parcelador Social, com o objetivo de suprir a demanda habitacional do Distrito Federal.

Parágrafo único. O Parcelador Social é o empreendedor interessado em realizar parceria com o Poder Público para a produção de habitação de interesse social.

Art. 2º O Parcelador Social constitui-se em função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Poder Público.

Parágrafo único. As cooperativas e associações habitacionais previstas na Lei n.º 3.877, de 26 de junho de 2006, poderão atuar como Parcelador Social, desde que comprovadamente produzam habitação de interesse social e a gleba objeto do projeto de parcelamento do solo apresente situação fundiária regular, atendendo aos demais requisitos desta Lei.

Art. 3º A parceria entre o Poder Público e os empreendedores submete-se aos termos desta Lei e será materializada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso é ato administrativo negociado e se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do inciso II do art. 585 do Código de Processo Civil.

Art. 4º O Termo de Compromisso deverá conter, pelo menos, os seguintes elementos:

I - etapas da urbanização progressiva, indicando prazos e condições para o cumprimento da obrigação;

II - penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo multa e ressarcimento dos gastos havidos pelo Município, em caso de constatação de desvio de finalidade na implantação do parcelamento;

III - previsão da forma de notificação do empreendedor e do Poder Público, na hipótese de atraso ou descumprimento do Termo de Compromisso;

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2477/06
Fis. Nº 01 RITA

ASSESSORIA DE PLENÁRIO
Recbi em 10/08/06 16h00
1317151
Assinatura Matrícula



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

IV – explicitação das obrigações previstas para o Poder Público e para o empreendedor;

V – indicação expressa do valor e da forma de contrapartida adotada na parceria, dentre aquelas previstas nesta Lei.

Art. 5º O Parcelador Social compromete-se a:

I – produzir lotes a preço compatível, conforme acordado no Termo de Compromisso;

II – apresentar planilha do custo do empreendimento, demonstrando a relação entre o valor nele investido e o custo para os adquirentes;

III – apresentar planilha com o perfil socioeconômico dos adquirentes;

IV – destinar contrapartida ao Poder Público, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do Termo de Compromisso;

V – realizar a urbanização progressiva, na forma acordada no Termo de Compromisso;

VI – atender a todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.

Parágrafo único. Para atendimento ao disposto no inciso IV serão admitidas as seguintes contrapartidas:

I – repasse ao Poder Público de um percentual dos lotes produzidos;

II – comercialização direta de parte dos lotes com adquirentes indicados pelo Poder Público;

III – doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;

IV – construção de equipamentos públicos urbanos ou comunitários.

Art. 6º O Poder Público compromete-se a:

I – vistoriar a gleba para verificar a possibilidade de realização de parceria com vistas ao parcelamento social;

II – analisar e emitir parecer justificado sobre o interesse do Poder Público no empreendimento;

III – analisar as planilhas de custos e o perfil socioeconômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a parceria está sendo cumprida;

IV – restringir as garantias a serem apresentadas no processo de aprovação do parcelamento;

V – priorizar a tramitação administrativa, visando a agilização da aprovação do empreendimento;

VI – possibilitar a urbanização progressiva do empreendimento;

VII – gravar a gleba como Zona Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo, quando possível e necessário;

VIII – atender a todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.

Parágrafo único. Dentro do exercício do seu poder discricionário, o Poder Público poderá assumir a responsabilidade pelos estudos ambientais, urbanísticos e complementares.

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2477/06
Fis. Nº 02 R 17A



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Art. 7º As áreas a receberem empreendimentos sob a forma de parcelamento social deverão estar compatíveis com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, bem como apresentar situação fundiária regularizada.

Art. 8º O Poder Público poderá indicar áreas aptas a receber parcelamentos sociais, considerando as condições geográficas, topográficas, ambientais e de infra-estrutura urbana, bem como as diretrizes de uso e ocupação do solo.

Art. 9º Nos projetos de parcelamento do solo protocolados na categoria de Parcelador Social, será admitida a urbanização progressiva ou parcial do empreendimento, com a implantação gradativa da infra-estrutura urbana.

Parágrafo único. A urbanização progressiva deverá garantir a qualidade de vida dos moradores, a qualidade ambiental do empreendimento, bem como a manutenção permanente da infra-estrutura progressivamente instalada.

Art. 10. Na análise dos projetos de parcelamento do solo enquadrados na categoria de Parcelador Social, considerando a função pública relevante atendida nestes empreendimentos, poderão ser admitidos padrões urbanísticos diferenciados, mediante autorização legislativa.

Art. 11. A implantação do parcelamento social deverá ser monitorada pelo Poder Público, visando garantir a finalidade para a qual a parceria foi instituída.

Art. 12. Os projeto de implantação de parcelamento do solo, por meio do Parcelador Social, deverão ter sua área gravada como Zona Habitacional de Interesse Social, nos termos do que estabelece a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 13. As multas decorrentes dos eventuais descumprimentos do Termo de Compromisso serão recolhidas ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

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

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

[Handwritten signature]

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PC Nº 2477/06
Fis. Nº 03 R 17A



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

JUSTIFICAÇÃO

Brasília apresenta uma situação atípica, na qual o Poder Público é proprietário de uma parcela de terras. Entretanto, as áreas públicas se apresentam finitas e tem limitado a possibilidade de oferta de lotes urbanizados, em especial para a população de renda mais baixa.

Desta forma, o presente Projeto de Lei tem por objetivo possibilitar a produção de lotes destinados à habitação de interesse social, em áreas particulares, por meio do estabelecimento de parcerias entre o Poder Público e o setor privado.

Procura-se, assim, o aumento da produção de lotes urbanos a preços compatíveis com a renda familiar de parcela significativa da população de renda mais baixa.

Cumpra esclarecer que as obrigações das partes envolvidas nessa parceria são estabelecidas em um Termo de Compromisso, no âmbito do qual também será definida a contrapartida destinada ao Poder Público. Uma das contrapartidas previstas, inclusive, é a doação de lotes para que o Poder Público possa atender seus programas habitacionais.

Proposta semelhante vem sendo utilizada em Porto Alegre, sob a denominação de Urbanizador Social, município que tem apresentado inovações na área de desenvolvimento urbano.

Assim, a proposta apresenta alcance significativo para a sociedade, pelo que conclamo os nobres pares para aprovarmos o presente Projeto de Lei.

Sala de Sessões, de de 2006.

IVELISE LONGHI
Deputada Distrital

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PC Nº 2477106
Fis. Nº 04 RITA