



**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Roure**

LIDO  
 Em 16 / 02 / 00  
 Assessoria de Plenário

Protocolo Legislativo para registro e, em seguida,

J e à CEOF.

17102 1.00

*Assessoria de Plenário*  
 Assessoria de Plenário

PLC 492/2000

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº**  
**( Do Senhor Deputado WASNY DE ROURE ,**

**Estabelece normas gerais de ocupação e uso do solo para o Setor de Habitação Individual Sul – SHIS, até a aprovação do Plano Diretor Local para o SHIS, RA XVI, e dá outras providências.**

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

Art. 1º O disposto nesta Lei Complementar será observado até que ocorra a aprovação do Plano Diretor Local do Setor de Habitação Individual Sul – SHIS, RA XVI.

Art. 2º É vedada toda e qualquer alteração de normas de uso, ocupação, edificação e gabarito no SHIS até a aprovação do Plano Diretor Local do Setor.

Parágrafo único – Os possíveis casos de alteração por interesse público comprovado e excepcionalidade serão discutidos previamente com a comunidade local, e submetidos à Câmara Legislativa do Distrito Federal se acompanhados da anuência expressa dos proprietários ou representantes legais, e dos ocupantes dos imóveis lindeiros diretamente afetados pela alteração proposta.

Art. 3º O Poder Executivo suspenderá a alienação de imóveis, de propriedade da TERRACAP, constantes do projeto de parcelamento urbano consubstanciado na URB 18 / 84 e suas alterações.

§ 1º Só serão permitidas exceções nas alienações de imóveis destinados a equipamentos públicos comunitários, mediante a concordância dos moradores, por meio da Associação dos Moradores do Lago Sul, sendo obrigatória anuência expressa dos vizinhos lindeiros.

§ 2º A excepcionalidade de que trata o § 1º não se aplica aos imóveis situados no canteiro central da Estrada Parque Bom Bosco – EPDB.

Art. 4º Fica vedada a expedição de licença para funcionamento de qualquer atividade que não residencial em imóveis residenciais, mesmo a título precário, até a aprovação do Plano Diretor Local do SHIS.

§ 1º Só será admitida excepcionalidade ao disposto no caput deste artigo para atividades de prestação de serviços não incômodas à comunidade residente no local, desde que os moradores proprietários, ou representantes legais, e quatro quintos dos ocupantes dos imóveis da rua

032 AN 9:53 08FEV00

PROTÓCOLO LEGISLATIVO  
 0002 / 2000  
 264.º n.  
 771  
 EPDB  
 Fil. n.º

1



**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Roure**

do Conjunto dêem anuência expressa, sendo obrigatória a dos vizinhos dos lados, frente e fundos.

§ 2º No caso de algum proprietário ou ocupante de lote vizinho ou morador da mesma rua sentir-se prejudicado com o funcionamento de outra atividade que não residencial, após a expedição da respectiva licença para funcionamento, terá direito de recorrer à Administração Regional, que cancelará a licença expedida.

§ 3º As licenças de que trata este artigo, já expedidas na data de publicação desta Lei Complementar, poderão continuar seus efeitos até a data de seu vencimento, sem direito a renovação, exceto se ocorrer o disposto no parágrafo anterior.

Art. 5º O Poder Executivo procederá à revisão das normas de uso, ocupação, edificação e gabarito vigentes para as projeções e lote que constituem o Centro Comercial Gilberto Salomão, realizará levantamento das ocupações, usos e edificações existentes no Centro Comercial, de forma a adequá-las aos interesses da comunidade e ao meio ambiente, devendo, imediatamente:

I – Suspender toda e qualquer edificação no Centro Comercial Gilberto Salomão, até a verificação do cumprimento às normas de uso, ocupação, edificação e gabarito vigentes.

II – Suspender com a mesma finalidade prevista no item anterior, toda e qualquer alteração do sistema viário, inclusive de estacionamentos, em áreas públicas circunvizinhas ao Centro Comercial Gilberto Salomão.

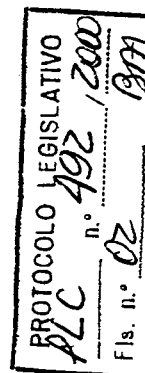
III – Verificar a compatibilidade das atividades permitidas para o Centro Comercial Gilberto Salomão com a capacidade do sistema viário local, e as condições no meio ambiente.

IV – Obter a anuência prévia dos moradores do local, especialmente daqueles residentes nas quadras lindeiras ao Centro Comercial, para qualquer mudança de uso, de normas de ocupação, edificação e gabarito para o Centro Comercial Gilberto Salomão.

V – Buscar a efetiva participação da comunidade do Setor de Habitação Individual Sul – SHIS, por meio da Associação dos Moradores do Lago Sul, na execução dos itens anteriores, tornando público os resultados alcançados.

Art. 6º A comunidade do SHIS participará de todos estudos e todas as decisões de planejamento, de projeto urbanístico e de definição de normas de uso, ocupação e edificação para a área, inclusive da revisão da URB 18 / 84, visando resguardar a característica residencial do Setor e a qualidade de vida de seus moradores.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.





**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Roure**

Art. 8º Fica revogada a Lei nº 2.213, de 30 de dezembro de 1998 e demais disposições em contrário.

PROTOCOLO LEGISLATIVO	
DLC	n.º 492 / 2000
Fls. n.º	03



**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Roure**

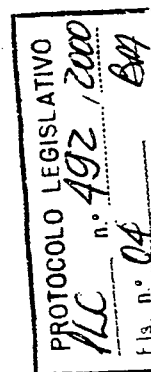
**JUSTIFICAÇÃO**

O loteamento do Setor de Habitação Individual Sul – SHIS foi projetado por partes, sendo que a primeira etapa registrou no cartório competente apenas os lotes residenciais, fazendo constar, inclusive, que se constituía em registro parcial. Posteriormente, na medida da necessidade, foram sendo criados equipamentos públicos e urbanos, tanto do Poder Público quanto transferido a particulares, criando lotes para escolas, comércio, templos, abastecimento etc. Entretanto, o trato do assunto, isolada e pontualmente, tanto poderia trazer prejuízo ao meio ambiente, quanto à população residente, correndo o risco de faltarem espaços suficientes e adequados para os equipamentos comunitários e urbanos necessários, inclusive, de criação obrigatória pela Lei Federal nº 6766 / 79.

Foram elaborados estudos, pelo Poder Executivo, em 1983/94, com o objetivo de complementar o projeto de parcelamento urbano do Lago Sul, dotando-o desses equipamentos mínimos indispensáveis ao atendimento de suas necessidades, e, portanto, aos dispositivos legais pertinentes. À partir de critérios técnicos bem definidos, sempre voltados para o interesse público, como por exemplo a preservação dos espaços margeando o lago, não comprometido por lotes criados até aquela data, para possibilitar que a sociedade pudesse ter acesso a ele; preservar espaços livres, de área verde, de pelo menos dez metros do limite dos lotes residenciais. Assim, foi elaborado o projeto complementar, criando os equipamentos públicos urbanos e comunitários, e delineando, definitivamente, os espaços que passaram a ser públicos de uso comum do povo ( áreas livres, ruas, praças etc). Este projeto foi a registro em cartório em 1984, através da URB 18 / 84.

É certo que o desenvolvimento do projeto urbanístico não recebeu o adequado acompanhamento por parte da população residente, além daquele previsto por representantes no então Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, órgão máximo de deliberação de assuntos de natureza urbanística, antes da implantação e funcionamento da Câmara Legislativa do Distrito Federal, que tem essa competência. Entretanto, é certo, também, que os critérios técnicos adotados, à época, garantiram a preservação da privacidade e a predominância de residências no Lago Sul, mantendo seu aspecto predominantemente residencial.

Desde o registro da URB 18 / 84 até o pleno funcionamento da Câmara Legislativa do Distrito Federal, alterações ocorreram no loteamento do Setor, nem sempre observados os critérios originais da URB 18 / 84.





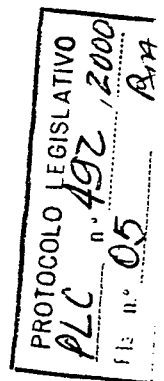
**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Rouse**

Estes fatos justificam a proposta de sustar a venda de qualquer imóvel no Lago Sul, mesmo que criado e registrado no cartório de registro de imóveis competente, pois agora é o momento de rever tais projetos, com a efetiva e ampla participação da comunidade residente naquele Setor, participação essa obrigatória pela nossa Lei Orgânica do Distrito Federal. Acrescente-se, ainda, que por esse mesmo dispositivo legal, qualquer deliberação sobre matérias de uso do solo, e de alteração de loteamentos, passam, obrigatória e previamente, pela aprovação da sociedade, porquanto são matérias de planos diretores locais.

Até a elaboração do plano diretor local do Lago Sul, deve, o Poder Público, pelo menos adotar os procedimentos de participação da comunidade local no processo de decisão sobre matérias urbanísticas do Setor. É o mínimo que se pode fazer, para assegurar o direito da população decidir sobre o que quer e como quer que seja seu ambiente de residência, seu bairro, sua cidade, objeto dos planos diretores, instrumento constitucional.

A par disso, há que se garantir, até a existência do plano diretor local do SHIS, que o Poder Público inicie o processo de revisão de algumas normas que, pela sua inadequação ou até pelo seu descumprimento, trazem prejuízos ao meio ambiente e à comunidade, especialmente àquela que reside no Setor, por ser, o SHIS, um bairro estritamente residencial. Nesse sentido, a comunidade residente nos conjuntos lindeiros ao Centro Comercial Gilberto Salomão tem tentado, em vão, obter informações junto aos órgãos do Poder Executivo, relativos à pretensão de abertura de uma via de ligação da Estrada Parque Dom Bosco – EPDB, à via conhecida como do Mackenzie – HI 04, com estacionamentos ao longo de toda essa nova via. O interesse da construção dessa nova via é do Gilberto Salomão e do Colégio INEI, proprietário de lote naquela redondeza, e que seria beneficiado com tal modificação viária. Isto expresso em abaixo assinado promovido por ambos ( Gilberto Salomão e Colégio INEI ), onde declaram que assumirão o ônus da execução dos serviços. A justificativa para a execução dessa nova via tem sido colocada como sendo em cumprimento à Lei nº 2.213 / 98, onde são ampliados usos para o lote 03, da QI 05 ( um dos lotes que constitui o Centro Comercial ), e onde consta a permissão de edificação de estacionamento em área pública, fundamentado em "*critérios públicos de urbanismo e paisagismo*". Tal Lei está sendo a razão da implantação de seis salas de cinemas, em áreas do Centro Comercial Gilberto Salomão.

A Associação dos Moradores do Lago Sul, além de recorrer aos órgãos públicos, que não responderam a mais de quinze documentos a eles endereçados, recorreu, também, ao Instituto dos Arquitetos do Brasil –





**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Roure**

DF – IAB – DF, que colocou seu Conselho da Cidade à disposição daquela comunidade, como apoio técnico, por entender pertinentes as reivindicações.

Meu Gabinete, tendo conhecimento das dificuldades da comunidade em conseguir seu intento junto ao Poder Executivo, e reconhecendo seus direitos, assumiu estudar o assunto, concluindo pela pertinência do pleito daquela comunidade, tendo constatado, relativamente ao Centro Comercial Gilberto Salomão, diversos indícios de irregularidades e de ações sucessivas por parte do proprietário, que merecem estudo detalhado e verificação pelo Poder Público, face aos prejuízos que estão ocorrendo ao meio ambiente e à sociedade. O fato é que não se pode analisar o Centro Comercial de forma isolada, pontual, como pretendem os interessados. Ou seja, a alegação de construção de seis salas de cinemas e de um estacionamento em área pública, na verdade, deturpa e camufla problemas mais sérios, de ampliações de usos do solo desacompanhadas de dispositivos de compatibilização deles ao meio ambiente, bem como de descumprimento de dispositivos das normas em vigor, tudo em prejuízo do interesse público. Vejamos.

**RESUMO HISTÓRICO SOBRE AS NORMAS E OCUPAÇÕES DOS ESPAÇOS  
DO CENTRO COMERCIAL GILBERTO SALOMÃO**

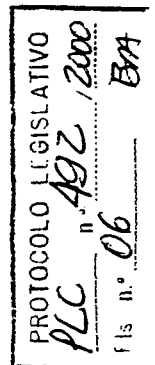
O Centro Comercial Gilberto Salomão é constituído pelas unidades imobiliárias:

1. *Projeção 01, Projeção 02 e Projeção 03, registradas em cartório em 1965, através da PR 43 / 1;*
2. *Lote 03, registrado em cartório em 1976, através da PR 119 / 1.*

*As unidades imobiliárias são distintas e isoladas uma da outra, exceto o lote 03, que foi criado para regularizar construções já edificadas em áreas que abraçam a projeção 03.*

**Sobre a Projeção 01:**

*Unidade imobiliária de 2.400 m<sup>2</sup>, ( dois mil e quatrocentos metros quadrados ), criada inicialmente para CINEMA, em 1965, registrada em cartório pela planta SHIS – C. Comercial – PR 43 / 1, tendo seu uso alterado em 1990, através da NGB 145 / 90, para LOJAS COMERCIAIS E ATIVIDADES DE RECREAÇÃO E LAZER ( no térreo e pavimentos superiores ) E NO SUBSOLO, GARAGEM NA PROPORÇÃO DE UMA VAGA PARA CADA 40 m<sup>2</sup> DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO. Além disso, foi autorizado AVANÇO EM SUBSOLO, DE 40% DO LOTE, ALEM DOS SEUS LIMITES, PARA USO EXCLUSIVO DE ESTACIONAMENTO EM GARAGEM.*





**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Roure**

A garagem, em subsolo, desde aquela data, é obrigatória, TANTO EMBAIXO DO LOTE COMO NO AVANÇO DELE.  
**Não há nenhuma vaga em garagem construída.**

**Sobre a Projeção 02:**

Unidade imobiliária criada em 1965, e registrada em cartório pela planta SHIS – C. Comercial – PR 43 / 1, medindo 5.000 m<sup>2</sup> ( cinco mil metros quadrados ), inicialmente criada para COMÉRCIO LOCAL, em 1965, tendo seu uso alterado em 1990, através da NGB 146 / 90, para LOJAS COMERCIAIS, ATIVIDADES DE RECREAÇÃO E LAZER.

Sua taxa de ocupação foi mantida em 100% da área do lote, excluídas as galerias de circulação, o que resulta em uma área de 4.100 m<sup>2</sup>, e a taxa de construção é de 153,12% da área do lote, que somam 7.656 m<sup>2</sup>.

Vale ressaltar que estas normas, no que se refere à taxa de construção e taxa de ocupação estão valendo até hoje, inclusive com a manutenção das galerias, obrigatórias.

**Sobre a Projeção 03:**

Unidade imobiliária criada em 1965, registrada pela planta SHIS – C. Comercial – PR 43 / 1, medindo 1.963, 50 m<sup>2</sup>, de forma circular, para SHOPPING OU SUPERMERCADO.

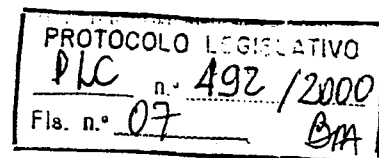
**Sobre o Lote 03:**

Unidade imobiliária criada em 1977, registrada em cartório pela planta SHIS – C. Comercial – PR 119 / 1, medindo 7.961,14 m<sup>2</sup>, destinado a: . .

- 1 agência bancária;
- 1 floricultura;
- 1 coreto;
- 2 sanitários;
- praça;
- jardineiras;
- arborização;
- iluminação;
- 1 passarela coberta;
- local para exposições.

A taxa de ocupação foi definida:

- de 25% da área do lote, para agência bancária + coreto + sanitários públicos + floricultura : 1.990,33 m<sup>2</sup>, em um pavimento;





**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Roure**

- **de 8 % da área do lote para área de exposições : 636,90 m2, vedados fechamentos laterais.**

Em 1998 foi editado o Decreto nº 19.477, que permitiu a **execução de cobertura sobre o lote 03, sendo proibido o fechamento lateral.**

Em final de 1998 foi aprovada a Lei nº 2.213, que autorizou incluir na norma em vigor – NGB 147 / 90, para o lote 03, " cinema e usos compatíveis com centro comercial"; bem como que o "Poder Executivo poderá autorizar a utilização de áreas lindeiras para estacionamento público, construído às expensas dos interessados.". Há que ressaltar o início do artigo 2º, que estabelece " obedecidas as diretrizes públicas de urbanismo e paisagismo..." .

Analisando a alteração introduzida na NGB 147 / 90, o Poder Executivo apenas utilizou "diretrizes públicas de urbanismo" para selecionar os usos que considerou "compatíveis com centro comercial", sem, no entanto, acrescentar outros dispositivos urbanísticos indispensáveis à viabilização de alteração da NGB, causando prejuízo ao interesse público, como, por exemplo, a verificação da área de construção efetivamente edificada,; a construção dos estacionamentos em garagens que as normas anteriores determinam obrigatórias; necessidade de construção de mais estacionamentos em garagens; capacidade de atender com estacionamentos em subsolo e no nível do solo, de todos os usos autorizados, para se concluir pela possibilidade de mais outros.

Assim, a regulamentação da Lei 2.213 / 98 pecou, tecnicamente, em prejuízo da comunidade, pois não elaborou os estudos indispensáveis à manutenção da qualidade de vida da comunidade do Lago Sul, há muito em queda absoluta, pelas razões já apresentadas.

Não menos grave é o fato de o proprietário do Centro Comercial Gilberto Salomão, unido ao INEI, proprietário de lote nas vizinhanças, pretenderem construir uma via de ligação da EPDB à via HI- 4, conhecida como a via do Mackenzie, com estacionamentos ao longo de toda ela , com características de via coletora, em lugar das vias locais existentes.

Não há dúvida de que toda intervenção na área deve ser sustada, para estudo mais aprofundado, como também carecem de revisão as normas do Centro Comercial Gilberto Salomão, sob pena de inviabilizar a permanência de residências onde hoje estão os Conjuntos lindeiros ao Centro Comercial. Além disso, serão sérios e profundos os problemas de

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC n.º 492 / 2000
fls. n.º 08
BM



**Câmara Legislativa do Distrito Federal**  
**Gabinete Wasny de Roure**


trânsito e tráfego que ocorrerão em uma área muito mais abrangente do que os lindeiros, pelas características viárias que a intervenção provocará.

Assim, há de se tomar uma decisão definitiva, imediata e preventiva com relação aos problemas urbanísticos e ambientais do Setor de Habitação Individual Sul – SHIS, fazendo prevalecer o interesse público sobre o interesse privado, e garantindo a participação efetiva dos moradores do Setor no processo decisório de planejamento da ocupação e uso do solo, preconizada pela Lei Orgânica do Distrito Federal e pela Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997. Além disso, há de se assegurar o direito dos moradores, em aprovação expressa daqueles lindeiros afetados por alterações nos projetos registrados em cartório, conforme dispõe a Lei Federal 6766 / 79, em seu artigo 28.

Apresento este Projeto de Lei Complementar, que surgiu de discussões da comunidade, através da Associação dos Moradores do Lago Sul, o que lhe atribui a legitimidade para merecer a aprovação por esta Casa.

Conto, portanto, e toda a comunidade residente no Lago Sul, com a acolhida, por co-autoria, de todos os colegas desta Câmara.

Sala das Sessões, em

  
**WASNY DE ROURE**  
Deputado Distrital

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC nº 492 / 2000
09
BAT