



PARECER Nº 03/2015 - CCJ

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA sobre o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 33, de 2015, que "define parâmetros de uso e ocupação do solo para as quadras QE 38, QE 44, QE 48, QE 50, QE 52, QE 54, QE 56 e QE 58 do Setor Residencial Indústria e Abastecimento - SRIA II, da Região Administrativa do Guará - RA X".

Autor: Poder Executivo

Relatora: Deputada SANDRA FARAJ

I – RELATÓRIO

O projeto, ora submetido à análise desta Comissão, define parâmetros de uso e ocupação do solo para as quadras QE 38, QE 44, QE 48, QE 50, QE 52, QE 54, QE 56 e QE 58 do Guará.

Seguem as costumeiras cláusulas de vigência e revogação.

Por meio da exposição de motivos nº 390.000.016/2015 – GAB/SEGETH, esclarece o Senhor Secretário de Gestão do Território e Habitação que o projeto tem o propósito de estabelecer parâmetros urbanísticos aplicáveis às quadras em comento, que possam balizar a administração na análise e aprovação de projetos.

Ressalta que a o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT julgou a inconstitucionalidade de dispositivos da Lei Complementar nº 733/2006, que aprovou o Plano Diretor Local - PDL do Guará. Em especial, o art. 36 da lei estabelecia categorias de uso por lote, segundo o grau de restrição de atividades. Ressalta, ainda, que, embora a Lei Complementar nº 890/2014 tenha restabelecido a redação originária do art. 36 do PDL, haveria um vácuo normativo no que tange à definição dos índices urbanísticos. Esclarece, por derradeiro, que os dispositivos que versavam sobre a destinação das quadras para atendimento à política habitacional de interesse social, consoante disposto no Anexo IV – mapa 4E e art. 27, IV, "a/f" foram, do mesmo modo, julgados inconstitucionais por força da parcial procedência da ADI 2010.00.2.007279-2.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

A proposição foi distribuída em regime de urgência à Comissão de Assuntos Fundiários – CAF, à Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo - CDESCMAT e a esta Comissão de Constituição e Justiça - CCJ.

É o breve Relatório.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
N.º _____ / _____
FOLHA _____ RUBRICA _____



II – VOTO DA RELATORA

Ab initio, merece registro que incumbe, privativa e terminativamente, a esta C.C.J. exercer o juízo da proposição acima elencada quanto à admissibilidade, constitucionalidade, legalidade, regimentalidade, técnica legislativa e redação, conforme o determinado pelo artigo 63, I, do Regimento Interno desta Casa.

A proposição em comento atende aos pressupostos de constitucionalidade que regem a apresentação de matérias desse teor.

Versa a proposição sobre a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo para as quadras QE 38, QE 44, QE 48, QE 50, QE 52, QE 54, QE 56 e QE 58 do Guará, consoante planilha anexa à proposição.

Trata-se de matéria de interesse local, consoante disposto no art. 30, I da Constituição Federal. Compete ao Distrito Federal o exercício das competências legislativas asseguradas aos Estados e Municípios, conforme art. 32, §1º, sobretudo ***promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.***

O instrumento legislativo adequado à instituição de índices urbanísticos é o projeto de lei complementar, precedido de participação popular, sendo a autoria privativa do Governador do Distrito Federal, na forma do art. 56 caput do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica.

Foi realizada em 20 de maio de 2015 a audiência pública para apresentação da planilha de parâmetros urbanísticos, onde a comunidade local teve a oportunidade de conhecer a proposta e manifestar-se. Acostados aos autos, ainda, a Planilha de Parâmetros Urbanísticos – PUR 038/12, com a definição dos parâmetros básicos e específicos aplicados às quadras.

Por meio do processo nº 111.001.310/2012 a Terracap promoveu as análises e avaliações técnicas sobre a ocupação do espaço. Por derradeiro, o Memorial Descritivo nº 028/2001¹ agrega informações sobre acesso, localização, recursos hídricos, vegetação, solo, drenagem, fornecimento de energia elétrica, dentre outros aspectos da área em exame.

Por derradeiro, o projeto de expansão do Guará está inserido em zona urbana como Projeto Especial Integrador – PEI 4, para atendimento à política habitacional de interesse social, na forma disposta no Plano Diretor Local, aprovado pela Lei Complementar nº 733, de 2006, *in verbis*:

"Art. 27. Os Projetos Especiais Integradores – PEI, constantes no Anexo IV – Mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E, são:
(...)

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

¹ Disponível no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica – Sisduc.

FOLHA _____ N.º _____
RUBRICA _____



IV – PEI 4 – implementação do Projeto das QE 48, 50, 52, 54, 56 e 58, no Guará II, para atendimento à política habitacional de interesse social do Governo, conforme indicado no Anexo IV – Mapa 4E, com as seguintes diretrizes:

- a) aplicar o nível máximo de restrição de uso até R3; (Alínea declarada inconstitucional: ADI nº 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1º/3/2012, republicado em 29/1/2015.)*
- b) adotar a densidade habitacional máxima de 100 hab/ha (cem habitantes por hectare); (Alínea declarada inconstitucional: ADI nº 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1º/3/2012, republicado em 29/1/2015.)*
- c) prever a criação de unidades imobiliárias destinadas à implantação de equipamentos públicos de saúde, educação, cultura, lazer, creches e de segurança; (Alínea declarada inconstitucional: ADI nº 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1º/3/2012, republicado em 29/1/2015.)*
- d) criar área para implantação definitiva da feira permanente, anteriormente prevista para funcionar na QE 42; (Alínea declarada inconstitucional: ADI nº 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1º/3/2012, republicado em 29/1/2015.)*
- e) transformar a unidade de conservação ambiental do Bosque dos Eucaliptos em Parque Vivencial Urbano; (Alínea declarada inconstitucional: ADI nº 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1º/3/2012, republicado em 29/1/2015.)*
- f) reservar parte da área da antiga lagoa de estabilização para a instalação de equipamentos públicos comunitários e praças; (Alínea declarada inconstitucional: ADI nº 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1º/3/2012, republicado em 29/1/2015.)*
- g) obedecer aos critérios estabelecidos pela Lei da Política Habitacional do Distrito Federal na seleção dos beneficiários da ocupação da área; (grifo nosso).**

Ressalta que a o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT julgou a inconstitucionalidade de dispositivos da Lei Complementar nº 733/2006, que aprovou o Plano Diretor Local - PDL do Guará. Em especial, o art. 36 da lei estabelecia categorias de uso por lote, segundo o grau de restrição de atividades.

Preliminarmente, necessário analisar o alcance do julgamento de inconstitucionalidade de dispositivos do PDL do Guará frente à fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos pelo PLC 33/2015.

O tribunal considerou inconstitucionais as alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e” e “f” do inciso IV do art. 27 do PDL do Guará, supramencionados.

Segundo o acórdão, os dispositivos foram julgados inconstitucionais por elevarem despesas em projetos cuja competência privativa é do Chefe do Poder Executivo, conforme se observa:

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
N.º _____ / _____
FOLHA _____ RUBRICA _____



EMENDAS PARLAMENTARES VEICULANDO MATÉRIAS DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO – VIOLAÇÃO AOS ART. 3º, XI, 52 E 100 DA LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL, E ART. 14 DO DECRETO Nº 10.829/87:

(...)

Art. 27:

- Inciso IV, 'a', 'b', 'c', 'd' e 'f' – Criação de quadra habitacional no Guará II (QE 58), aplicação de nível máximo de restrição de uso, adoção de densidade habitacional máxima, previsão de criação de unidades imobiliárias destinadas à implantação de equipamentos públicos de saúde, educação, cultura, lazer, creches e de segurança, criação de área para implantação definitiva de feira permanente, transformação da unidade de conservação ambiental do Bosque dos Eucaliptos em Parque Vivencial Urbano, conservação de parte da área da antiga lagoa de estabilização para a instalação de equipamentos públicos comunitários e praça, que também geram aumento de despesa.

Do exposto, conclui-se que o projeto de implantação das novas quadras continua, por força do disposto no PDL do Guará, vinculado aos critérios estabelecidos pela Lei da Política Habitacional do Distrito Federal.

No que tange à declaração de inconstitucionalidade do art. 36, como mencionado na exposição de motivos, o vácuo normativo foi sanado por meio da Lei Complementar nº 890/2014.

Portanto, permanecem em vigor os dispositivos relativos ao denominado **“Projeto Especial Integrador – PEI 4”** no PDL do Guará, que dispõe sobre a implementação das QEs 48, 50, 52, 54, 56 e 58 para atendimento à política habitacional de interesse social. Em vigor, ainda, as 6 categorias de uso por lote, segundo o grau de restrição de atividades e a listagem de Atividades Incômodas constante do anexo VIII do PDL. Demais índices urbanísticos, necessários ao adequado ordenamento urbanísticos das quadras e à orientação dos agentes públicos durante os procedimentos de licenciamento de obras, edificações e atividades, tais como taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e tratamento das divisas, ainda não foram fixados.

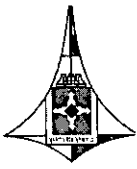
Ressalta, ainda, que, embora a Lei Complementar nº 890/2014 tenha restabelecido a redação originária do art. 36 do PDL, haveria um vácuo normativo no que tange à definição dos índices urbanísticos. Esclarece, por derradeiro, que os dispositivos que versavam sobre a destinação das quadras para atendimento à política habitacional de interesse social, consoante disposto no Anexo IV – mapa 4E e art. 27, IV, “a/f” foram, do mesmo modo, julgados inconstitucionais por força da parcial procedência da **ADI 2010.00.2.007279-2**.

A proposta versa sobre a definição de índices urbanísticos para novas quadras a serem ocupadas, com pequenas exceções de lotes da QE 38. **Portanto não se trata de alteração ou majoração de índices urbanísticos ou mudanças de destinação como se poderia pressupor a princípio.**

A gleba objeto do projeto está inserida em zona urbana, portanto em áreas destinadas ao uso habitacional e demais atividades complementares pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

N.º



A implantação das quadras, como vimos, está prevista no PDL do Guará, como o Projeto Especial Integrador - PEI IV, compondo estoque para a política habitacional do DF. O julgamento de inconstitucionalidade não retirou a legitimidade do projeto e sim emendas que elevavam despesas em projetos de iniciativa privativa, o que é vedado pela Lei Orgânica do Distrito Federal.

Inserem-se no projeto áreas destinadas a implantação de equipamentos públicos. É o que se observa nas Áreas Especiais da QE 56, por exemplo, que, segundo o Memorial Descritivo - MDE nº 028/2001, estão reservados a equipamento público de educação (AE 01 e 02), a equipamento público comunitário (AE 03) e equipamento público de segurança (AE 04). Na QE 52, segundo o mesmo MDE, as Áreas Especiais 01 e 02 estão reservadas a equipamento público de educação.

Importante, ainda, a previsão de lotes para habitação coletiva, o que favorece uma maior densificação das quadras, tendo como resultado uma otimização dos investimentos públicos em infraestrutura. Agrega-se a possibilidade de coexistência de tipologias arquitetônicas distintas, o que vem a contemplar consumidores com perfis variados, em termos de composição familiar (solteiros ou casais com filhos, por exemplo) e renda.

O terreno em questão é, muito provavelmente, a última área de expansão horizontal no núcleo do Guará, disponível para o programa habitacional, consolidando-se como importante alternativa de moradia à classe média, que representa uma expressiva demanda.

Adicionalmente, encontram-se atendidos os demais aspectos regimentalmente vinculados à apreciação desta Comissão, a proposição sob análise **alinha-se à Constituição Federal, à Lei Orgânica do Distrito Federal e ao Plano Diretor Local do Guará, não havendo óbice a sua admissibilidade.**

Feitas essas breves considerações, somos, finalmente, pela **ADMISSIBILIDADE do Projeto de Lei Complementar nº 33, de 2015**, no âmbito desta Comissão de Constituição e Justiça.

É o voto

Sala das Comissões,

DEPUTADO
Presidente


DEPUTADA SANDRA FARAJ
Relatora

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
N.º _____ / _____
FOLHA _____ RUBRICA _____

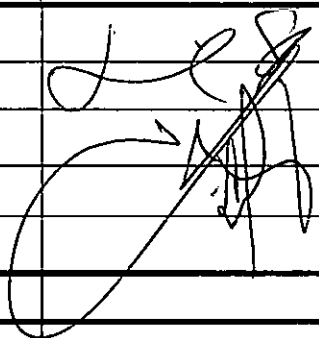
FOLHA DE VOTAÇÃO DE PARECER

PROPOSIÇÃO: PLC 33/2015

Define parâmetros de uso e ocupação do solo para as Quadras QE 38, QE 44, QE 48, QE 50, QE 52, QE 54, QE 56 e QE 58, do Setor Residencial Indústria e Abastecimento - SRIA II, da Região Administrativa do Guará - RA X.

AUTORIA: **Poder Executivo**
 RELATORIA: **Dep. Sandra Faraj**
 PARECER: **ADMISSIBILIDADE**
 VOTO EM SEPARADO:

Assinam e votam o parecer na reunião realizada em 15/12/15, os Senhores Deputados:

Nome do Parlamentar	Presidente	Acompanhamento				Destaque	Assinaturas
	Relator	Sim	Não	Abst	Aus		
	Leitura						
Sandra Faraj	R	x					
Chico Leite	D	x					
Robério Negreiros		x					
Raimundo Ribeiro		x					
Bispo Renato Andrade					+		
Suplentes							
Prof. Israel Batista							
Chico Vigilante							
Rafael Prudente							
Liliane Roriz							
Rodrigo Delmasso							
Totais		4			1		

RESULTADO:

- APROVADO** **Parecer do Relator**
 Voto em Separado
 REJEITADO Relator do parecer do vencido: Dep.
 Emendas apresentadas na reunião (acatadas e rejeitadas):
 Concedido Vista ao Dep. _____, em _____

27ª Ordinária _____ª Extraordinária


Eduardo Miranda Melis
 Secretário – CCJ