

PROJETO DE LEI Nº /2007
(Do Sr. Dep. AUGUSTO CARVALHO)

**Dispõe sobre a alienação de áreas
públicas parceladas da União,
localizadas no território do Distrito
Federal.**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º As áreas públicas da União ocupadas por parcelamento de solo para fins urbanos, reconhecidos pela autoridade pública, localizadas no território do Distrito Federal, poderão ser, no todo ou em parte, alienadas individualmente, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º A possibilidade de venda a que se refere o *caput* só se aplica às áreas passíveis de se transformarem em urbanas e, depois de atendidas as exigências da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Poderá adquirir a propriedade dos lotes, nos termos do *caput* deste artigo, aquele que comprovar, perante a Secretaria de Patrimônio da União, ter firmado compromisso de compra e venda de fração ideal do loteamento, prova esta que deverá ser efetivada mediante apresentação do contrato firmado com o empreendedor do loteamento ou suposto proprietário.

§ 3º Além da comprovação de que trata o parágrafo anterior, o interessado deverá comprovar que efetivamente pagou, ou está pagando, pelo terreno, por meio de cópias dos respectivos cheques e extratos bancários, ou por instrumento comprobatório de que tenha pago o lote com algum bem que estava em sua esfera patrimonial.

§ 4º Quando o detentor da fração ideal não tiver quitado seu terreno, deverá comprovar, nos termos do parágrafo anterior, que iniciou o pagamento do mesmo anteriormente a 31 de dezembro de 2006.

§ 5º Cada interessado que pagou, ou está pagando, pela transação de compra e venda de terrenos públicos somente poderá adquirir a propriedade de, no máximo, 1 (uma) fração ideal dos loteamentos, cabendo ao mesmo optar por qual deseja adquirir, no caso de ter transacionado a compra de mais de uma fração.

§ 6º Para o início das vendas a que se refere este artigo, a Secretaria de Patrimônio da União deverá, no prazo de 90 (noventa) dias, com o

auxílio da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, proceder ao levantamento da real localização dos loteamentos já implantados, com identificação da existência ou não de edificações.

Art. 2º A avaliação do preço de venda das áreas referidas no art. 1º desta Lei, assim como as condições da alienação, deverão ser estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, em conjunto com a Terracap, conforme método utilizado por estas empresas.

§ 1º A avaliação de que trata o *caput* deste artigo, bem como a relação dos respectivos ocupantes ou adquirentes, serão publicadas no Diário Oficial da União.

§ 2º Para efeito das alienações previstas nesta Lei, serão desconsideradas, nas avaliações, as benfeitorias promovidas pelos efetivos ocupantes.

Art. 3º As áreas públicas da União no território do Distrito Federal, desocupadas ou que não vierem a ser vendidas aos beneficiários desta Lei, serão alienadas, nas mesmas condições ora estabelecidas, em concorrência pública, tendo como preço mínimo de venda a avaliação realizada nos moldes do artigo anterior.

Art. 4º O Poder Executivo promoverá, junto aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, a regularização dos títulos dominiais dos imóveis objetos desta Lei.

Art. 5º O Poder Executivo realizará o rezonamento das áreas, indicando, em cada zona, as atividades que poderão ser implantadas, bem como as respectivas restrições e proibições.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem por objetivo possibilitar a venda de áreas públicas da União localizadas no Distrito Federal, destinadas a parcelamento de solo para fins urbanos, no todo ou em parte, diretamente aos atuais ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666/93.

O Supremo Tribunal Federal, no dia 19 de abril de 2007, julgou constitucional a Lei 9.262, de 1996, que dispõe sobre a administração da área de proteção ambiental da bacia do rio São Bartolomeu, localizada no Distrito Federal, originária do projeto de lei 1369/95, de autoria do então senador José Roberto Arruda, que tramitou paralelamente com o projeto de lei 313/95, de minha autoria.

A lei permite a venda, aos ocupantes, de áreas localizadas nos parcelamentos da APA do São Bartolomeu, o que beneficiará, diretamente, a regularização de 36 condomínios localizados em áreas da Terracap. Ao todo são 199 condomínios envolvidos, mas 126 deles ficam em terras particulares e não poderão ser contemplados.

Somente nessa região, existem 12 parcelamentos em terras da União e outros 25 com situação fundiária ainda indefinida, que aguardam litígios judiciais. Entretanto, já são cerca de 513 condomínios irregulares instalados na cidade e nossa proposta tem por objetivo criar normas com vistas a acelerar o processo de regularização e inibir a proliferação dessas ocupações.

Os condomínios localizados no Setor Habitacional Jardim Botânico são os que têm o processo de licenciamento mais adiantado, pois já possuem licença de instalação e estão prestes a receber a licença de operação. Nesse sentido, a Terracap já deflagrou o processo de dispensa de licitação, com base na Lei 9262/96, para os 10 parcelamentos ali situados. A União também deveria seguir esses passos, já que, agora, não há mais que se questionar a constitucionalidade da referida lei.

É comum que ocorram dificuldades na administração de imóveis da União localizados em território distrital, ainda que a estrutura do Governo do DF possua órgãos especializados na fiscalização e controle do uso do solo no Distrito Federal, como a Secretaria de Fiscalização, a Subsecretaria de Meio Ambiente e a Terracap, bem como o Governo Federal conta com a Secretaria de Patrimônio da União, IBAMA e IPHAN.

Essa situação tem profunda relação com o processo de especulação imobiliária instalado na Capital, mais precisamente com a questão desses loteamentos e condomínios irregulares.

O mundo passa por grandes transformações. O aquecimento global, o desenvolvimento sustentável e a preservação do meio ambiente estão no centro dos debates, mas a ocupação desordenada do solo, com todos os impactos ambientais que provoca, ameaça as tentativas de salvaguarda dos nossos mananciais hídricos e de captação de recursos.

Todas as providências que poderiam levar à regularização ou desconstituição dos parcelamentos irregulares em terras da União existentes no Distrito Federal - principalmente na APA do São Bartolomeu, onde se concentram a maioria - esbarram no fato de a unidade reguladora ser de âmbito federal. Portanto, essa situação torna qualquer decisão do GDF, em relação a esses condomínios, dependente de aceitação prévia de órgãos federais.

O processo de regularização de parcelamentos é moroso. Além dos prazos legais, na maioria das vezes, a documentação está incompleta: certidões vintenárias; títulos de propriedades; registros cartoriais; memoriais descritivos; planos poligonais; plantas de situações cartográficas; estudos preliminares e EIA/RIMA. No entanto, uma vez definida a situação fundiária, é dever do Poder Público promover esforços no sentido de agilizar esse processo.

É certo que, em alguns casos, empreendedores agiram de má-fé e, com documentações falsas, sorrateiramente venderam imóveis e evadiram-se, deixando o comprador ao relento. Entretanto, em certas ocasiões, o Poder Público foi omissos e não teve capacidade de impedir essa prática.

A maioria das pessoas que adquiriram terrenos para moradia própria foi movida pelo espírito familiar e a inexistência de programas governamentais de habitação. Os afortunados compram mansões luxuosas e os mais carentes recebem lotes do Governo, enquanto a classe média se vê refém da primeira oportunidade que lhe surge para ter a casa própria. Agora, aguardam nossa resposta imediata, sobre a regularização desses condomínios, em virtude da complexidade do tema.

Outro não é o espírito do projeto, senão o de promover a venda, aos seus efetivos ocupantes, das áreas alienáveis de domínio da União localizadas no território do Distrito Federal, possibilitando a centenas de milhares de pessoas - que de boa-fé, adquiriram seus terrenos e investiram suas economias na construção da sua moradia - a compra definitiva e a legítima propriedade de seus imóveis.

Essa proposta, se colocada em prática, beneficiaria os moradores dos Condomínios Vicente Pires, Lago Oeste, Bela Vista, Itapoã, Mansões Sobradinho, dentre outros, na região do Grande Colorado e nos setores habitacionais Nova Colina e Jardim Botânico.

A Lei 8666/93 impõe, para fazer frente a esse problema social, o caráter de excepcional interesse público.

Pelo exposto, conclamo o apoio dos nobre Pares, para a acolhida da presente proposição.

Sala das Sessões, em de abril de 2007.

Deputado AUGUSTO CARVALHO
PPS/DF