



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do Deputado Fábio Felix



PROJETO DE LEI Nº , DE 2019 (Do Sr. Deputado FÁBIO FELIX)

Altera a Lei nº 6.168, de 3 de julho de 2018, que “Dispõe sobre a metodologia empregada na regularização das áreas urbanas consolidadas no Distrito Federal”.

A Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta:

Art. 1º Inclua-se na Lei nº 6.168/2018 os seguintes artigos 3º-A e 3º-B:

Art. 3º-A São obrigatórios a identificação e o monitoramento das áreas e imóveis vazios, subutilizados e não utilizados localizados em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, de forma a garantir a destinação para provimento habitacional de interesse social e instalação de equipamentos públicos urbanos, prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

Art. 3º-B Fica assegurado o direito das pessoas de baixa renda que habitam Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS de serem cadastradas enquanto beneficiárias de Programa de Regularização Fundiária de Habitação de Interesse Social, observados os requisitos do art. 4º, da Lei Distrital 3.877/2006.

Parágrafo único. O cadastro de que trata o *caput* deve assegurar às pessoas de baixa renda residentes em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS comprovante de residência provisório até que o endereçamento oficial seja implementado.

Art. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, em seus artigos 126 e 127, dispõe que as Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), e terão prioridade no processo de regularização



fundiária promovida pelo Poder Público, que deve ser acompanhado pela implantação de infraestrutura urbana.

A definição dos beneficiários da regularização fundiária de interesse social no Distrito Federal é feita em remissão à Lei Federal nº 11.481/07, que estipula como critérios a renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos e a não titularidade de outra propriedade rural ou urbana.

No entanto, a existência de áreas e imóveis vazios, subutilizados e não utilizados nas ARIS, que hoje são monitorados de forma precária pelo Poder Público, desvirtuam a um só tempo o zoneamento urbano e a função social da terra. De tal forma que, após os esforços do Estado para implantar a infraestrutura urbana, ocorre um processo de valorização imobiliária, que deveria ser melhor fruído pelas pessoas de baixa renda, como aquelas removidas de áreas de risco que poderiam ser reassentadas em ARIS ou aquelas cadastradas na lista do déficit habitacional do Distrito Federal.

A existência de vazios e o subaproveitamento de áreas localizadas nas ARIS prejudica, portanto, a destinação prioritária para produção de habitação de interesse social. Nesse sentido, a própria Lei Federal nº 6.766/79, ao dispor, no artigo 4º, inciso II, sobre a exigência de área mínima de 125 m² e frente mínima de 5 metros para os lotes, excepciona aqueles localizados em edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. O que o faz por reconhecer a função social desses lotes específicos e possibilita o arranjo de diversos tipos de lotes nos projetos de interesse social, garantindo a ocupação mais adequada e o aproveitamento devido da área beneficiada com investimentos públicos em obras urbanísticas.

Quando da definição de uma área enquanto de regularização de interesse social e, especialmente com o avanço das obras de urbanização de assentamentos informais, esses vazios passam também por processos de grilagem, quase sempre por parte de grandes empresários e de pessoas que já possuem imóveis em outras localidades e não são caracterizadas como de baixa renda. De tal sorte que os vazios urbanos são incorporados pelo processo de especulação imobiliária e, ao deturparem a função da terra, servem ao aumento de patrimônio de terceiros não beneficiários de Programa de Regularização de Habitação de Interesse Social.

Ademais, muitas são as dificuldades de acesso a equipamentos e serviços públicos por parte dos moradores de áreas que são definidas como de regularização de interesse social enquanto pendente o endereçamento oficial. Nesse sentido, é fundamental que essas famílias sejam cadastradas de modo a garantir seus direitos básicos até que o endereçamento oficial seja implementado e também como forma de evitar que pessoas não moradoras da comunidade, principalmente aquelas que não são de baixa renda, usurpem a função social dos imóveis da ARIS, induzindo um melhor controle dos beneficiários desse programa de regularização e habitação social.

Por todo o exposto, o presente projeto de lei, ao propor a identificação e o monitoramento de vazios urbanos nas Áreas de Regularização de Interesse Social e reconhecer o direito das pessoas que residem nessas áreas de serem identificadas e assistidas pelo Estado, aumenta a oferta de terra urbanizada para programas habitacionais, combatendo efetivamente a especulação imobiliária em ARIS e a grilagem de terras no Distrito Federal.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado Fábio Felix



Sala das Sessões, em ...

Deputado FÁBIO FELIX