

1 **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO**  
2 **FEDERAL – CONPLAN**

3  
4 **Processo:** nº 390.000.696/2016.

5 **Interessado:** SEGETH.

6 **Assunto:** Criação de Áreas de Regularização Fundiária de Interesse Social e  
7 de Zonas Especiais de Interesse Social para provisão habitacional.

8  
9 Senhor(a)s Conselheiro(a)s do CONPLAN,

10 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial  
11 e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN) para análise da proposição de  
12 Minuta de Projeto de Lei para criação de novas Áreas de Regularização  
13 Fundiária de Interesse Social (ARIS) e de novas Zonas Especiais de  
14 Interesse Social (ZEIS), para provisão habitacional.

15 **Relatório**

16 A Nota Técnica apresentada pela Subsecretaria de Políticas e  
17 Planejamento Urbano (SUPLAN/SEGETH), nos autos do processo nº  
18 390.000.696/2016, às fls. 322 a 335, resume o estudo realizado, a partir de  
19 2016, para a delimitação de áreas definidas como ZEIS de regularização  
20 (ARIS) e áreas definidas como ZEIS de vazios, com o objetivo de implantar,  
21 respectivamente, projetos de regularização fundiária e de provisão  
22 habitacional de interesse social.

23 É oportuno esclarecer que existe previsão no § 3º do art. 43 do Plano  
24 Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT- LC 803/2009), para criação de  
25 novas ZEIS, mediante edição de lei específica.

26 Na primeira parte da Nota Técnica são apresentados os dois tipos de  
27 ZEIS, de regularização e de áreas vazias, além do conceito do instrumento  
28 de ZEIS trazido pelo marco legal e, especificamente, pela Lei Federal nº  
29 11.977/2009, Capítulo III, artigo 47, inciso V, transcrito a seguir:

30 *“Art.47. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: parcela de área*  
31 *urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei*  
32 *municipal, destinada predominantemente à moradia de população*  
33 *de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento,*  
34 *uso e ocupação do solo”.*

35 Foram destacados às fls. 322 a 324 os principais benefícios na  
36 aplicação do instrumento de ARIS e de ZEIS de provisão habitacional.  
37 Enfatiza-se, contudo, a importância do instrumento de ZEIS, no que  
38 concerne a possibilidade de utilização de padrões urbanos e arquitetônicos  
39 diferenciados e mais bem adaptados à realidade socioeconômica de cada  
40 comunidade envolvida.

41 A delimitação dessas novas ZEIS denota o reconhecimento pelo Poder  
42 Público do passivo socioambiental no Distrito Federal, e da necessidade de  
43 uma Política Corretiva de Regularização Fundiária. Viabiliza, ainda, o  
44 estabelecimento de uma reserva de áreas para a produção de habitação de  
45 interesse social, com a delimitação de áreas vazias no âmbito da construção  
46 da Política de Planejamento Urbano e Ordenamento Territorial.

47 Foi analisada, pela Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano  
48 (SUPLAN/SEGETH), às fls. 324 a 326, a possível exigência de realização do  
49 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), consubstanciado pelos artigos 4º,  
50 36, 37 e 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, regulamentado  
51 no Distrito Federal pela Lei nº 5.022, de 4 de fevereiro de 2013, no caso de  
52 criação de novas ZEIS.

53 Verificou-se que, para o caso de definição de ZEIS de vazios ou de  
54 provisão habitacional, a exigência sobre a realização de EIV não está clara.  
55 Dessa forma, a minuta de projeto de lei apresentada propõe dispositivo que  
56 promove a alteração dos artigos 4º e 14 da Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro  
57 de 2013, com a finalidade de dispensar explicitamente a elaboração de EIV  
58 para projetos urbanísticos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).  
59 Observa-se que a exigência do instrumento fica resguardada, no caso de  
60 empreendimentos que venham a ser implantados nessas áreas, cujo porte  
61 ou característica os enquadrem na exigência de EIV.

62 Na segunda parte da Nota Técnica, são apresentadas as áreas  
63 propostas para delimitação das ARIS e ZEIS de provisão habitacional de  
64 interesse social, e as respectivas metodologias utilizadas para sua  
65 indicação, conforme apresentado a seguir.

#### 66 - Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS).

67

68 Foram estabelecidas condicionantes e variáveis (fl. 327) que indicam o  
69 nível de consolidação que justifica a regularização de um assentamento e  
70 sua caracterização como ZEIS/ARIS, a saber:

- 71 1. Estar inserido em área urbana conforme o macrozoneamento
- 72 definido no PDOT/DF;
- 73 2. Não ter nenhum risco iminente à vida ou à saúde dos ocupantes;
- 74 3. Ter no mínimo 30 habitações e característica urbana de coesão;
- 75 4. Ter tempo da ocupação aproximado de 05 anos;
- 76 5. Ter características de habitações de interesse social (tamanho do
- 77 lote e área construída máxima de 250 m<sup>2</sup>).

78 Foram também definidas outras variáveis para caracterizar, com mais  
79 propriedade, o assentamento como de interesse social e a sua condição de  
80 inadequação habitacional; conforme conceito desenvolvido pela Fundação  
81 João Pinheiro (2013), quais sejam: imóvel construído com madeira ou  
82 alvenaria, com ou sem banheiro; tipo de cobertura; infraestrutura básica  
83 existente; situação fundiária de domínio; sistema de arruamento implantado,  
84 carroçável ou não; existência e tipo de pavimentação, quando existente; e  
85 arborização.

86 Foram objeto da análise 24 (vinte e quatro) áreas de assentamentos  
87 informais. A partir dos critérios estabelecidos e da sistematização de dados,  
88 foram selecionadas 06 (seis) áreas com maior pontuação (fls. 327 a 330),  
89 para as quais foi confirmado o nível de consolidação e sua característica de  
90 interesse social:

- 91 1. Buritizinho, em Sobradinho – RA XXVI;
- 92 2. Quadra 611, em Samambaia – RA XII;
- 93 3. Vila Operária, no Torto – RA I;
- 94 4. Vila Roriz, no Gama; área registrada sem titulação – RA II;
- 95 5. Vargem Bonita, no Park Way – RA XXIV; e
- 96 6. Expansão Mestre D'Armas II, em Planaltina – RA VI.

97 A regularização fundiária dessas áreas deve beneficiar aproximadamente  
98 6.000 habitantes, com 1.750 unidades habitacionais regularizadas.

99

#### 100 **- ZEIS para provimento de Habitacional de Interesse Social.**

101

102 Para a proposição de novas áreas como ZEIS de provimento  
103 habitacional de interesse social foi realizado estudo de demanda habitacional  
104 de acordo com o déficit habitacional no DF. Esse estudo, às fls. 330 a 335,



105 identificou, em conformidade com estudos realizados pela Fundação João  
106 Pinheiro, que o déficit habitacional no Distrito Federal em 2014 era de 117.710  
107 unidades.

108 De acordo com dados apontados pela Companhia de Desenvolvimento  
109 Habitacional do Distrito Federal (CODHAB), a demanda para atendimento pela  
110 Política Habitacional do Distrito Federal alcançou, em 2016, o patamar de  
111 186.169 famílias. Em contrapartida, foram estudadas as áreas disponíveis para  
112 provimento habitacional de interesse social, indicadas no PDOT/2009,  
113 concluindo-se que teriam a capacidade para atendimento de apenas 107.649  
114 famílias, ou seja, 58% da demanda apontada pela CODHAB.

115 Dessa forma, restou clara a necessidade de criação de novas ZEIS de  
116 provimento habitacional. Ressalta-se, no entanto, que as áreas propostas têm  
117 a capacidade de atender em torno de 19.104 famílias, o que aumentaria a  
118 capacidade de atendimento para 68% da demanda da CODHAB.

119 Considerando os princípios de inclusão de população de menor renda no  
120 direito à cidade e à terra urbanizada; a coerência entre demanda, déficit e  
121 vulnerabilidade social; a necessidade de atendimento prioritário a famílias com  
122 rendimento de até três salários mínimos; a priorização de implantação de  
123 moradias próximas a centros de emprego; a disponibilidade de infraestrutura e  
124 serviços preexistentes; e o respeito à capacidade de suporte ambiental e  
125 hídrico do Distrito Federal, foram selecionadas 10 (dez) áreas como ZEIS de  
126 vazios, apresentadas a seguir:

127

- 128 1. Quadras QNL 1,3,5,9,11,13,15, Região Administrativa de  
129 Taguatinga – RA III;
- 130 2. Quadras 18, 19 e 20, Região Administrativa de Sobradinho – RA  
131 V;
- 132 3. Residencial Sobradinho, Região Administrativa de Sobradinho –  
133 RA V;
- 134 4. Residencial Grotão, Região Administrativa de Planaltina – RA VI;
- 135 5. Residencial Pípiripau, Região Administrativa de Planaltina – RA  
136 VI;
- 137 6. Quadras 100 Ímpares, Região Administrativa de Samambaia – RA  
138 XII;
- 139 7. Residencial Bonsucesso, Região Administrativa de São Sebastião  
140 – RA XIV;
- 141 8. Centro Urbano, Região Administrativa do Recanto das Emas – RA  
142 XV;
- 143 9. Subcentro Urbano 400/600, Região Administrativa do Recanto  
144 das Emas – RA XV; e
- 145 10. Residencial Tamanduá, Região Administrativa do Recanto das  
146 Emas – RA XV.

147

148 Além da Nota Técnica da SUPLAN, o processo está instruído com os  
149 seguintes documentos:

150

151 1) Nota técnica da Assessoria Jurídico-Legislativa (AJL/SEGETH) nº  
152 530.000.048/2017 - acostada às fls. 314 a 319, na qual foram solicitadas  
153 modificações de forma e conteúdo da proposta. Após o cumprimento quanto  
154 ao requerido pela AJL/SEGETH, foi anexada nova documentação pela  
155 Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN), às fls. 437 a  
156 438;

157 2) Documentos relacionados à Audiência Pública - acostados às fls. 125 a  
158 138. Na Audiência Pública, realizada no dia 20 de fevereiro, às 19h, no  
159 auditório do CREA/DF, não ocorreu nenhum questionamento que  
160 implicasse alteração da proposta elaborada pela Secretaria de Gestão do  
161 Território de Habitação (SEGETH);

162

163 3) Documentos referentes às Áreas de Regularização Fundiária – ARIS:

164 a) Portaria nº 16, de 23 de fevereiro de 2016 (ANEXO I) - Constituição de  
165 Grupo de Trabalho com representantes da SEGETH e da CODHAB para  
166 desenvolver minuta de Projeto de Lei de Zonas Especiais de Interesse  
167 Social (ZEIS) ou Áreas de Regularização Fundiária de Interesse Social  
168 (ARIS) no Distrito Federal (DF). O documento produzido pelo GT foi a  
169 base técnica para elaboração da Nota Técnica/SUPLAN, no que se  
170 refere à regularização fundiária, fls. 322 a 335;

171 b) Ofício nº 0027/2016 DEHAB/TERRACAP - Consulta sobre a situação  
172 fundiária das áreas de regularização selecionadas, às fls. 337 a 346. A  
173 informação complementou a sistematização de dados de cada área  
174 selecionada;

175 c) Memorando nº 526.000.038/2016 – GAB/SUGEST\_- sobre a existência  
176 de projetos ou intervenções urbanas nas áreas selecionadas. Todas as  
177 observações foram consideradas na definição das poligonais.

178

179 4) Documentos de referência relativos a Áreas de Provisão Habitacional de  
180 Interesse Social:

181 a) Cópia da Lei Complementar nº 793/2013 - Disciplina a exigência de EIV  
182 em Santos/SP às fls. 347 a 366;

183 b) Cópia da Lei Complementar nº 916/2015 - Altera e acresce dispositivos  
184 à lei Complementar nº 793 que disciplina a exigência de EIV em  
185 Santos/SP, às fls. 367 a 375;

186 c) Apreciação e aceite da minuta de Projeto de Lei Complementar pelo  
187 Grupo Técnico Executivo – GTE do Programa Habita Brasília -  
188 consubstanciada em Memória da 10ª Reunião do GTE, realizada em  
189 26.10.2016, às fls. 95.

190

- 191 5) Documentos para envio do Projeto de Lei ao Legislativo:  
192 a) Proposta do Executivo de Projeto de Lei Complementar à fl. 376 que  
193 dispõe sobre a criação de Áreas de Regularização de Interesse Social –  
194 ARIS e Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de Provisão  
195 Habitacional;  
196 b) Minuta com a exposição de motivos do Excelentíssimo Governador do  
197 DF, às fls. 377 a 379;  
198 c) Anexo I – descrição das poligonais das áreas de regularização fundiária  
199 às fls. 380 a 393;  
200  
201 d) Anexo II – descrição das poligonais das áreas de provisão habitacional  
202 às fls. 394 a 435.

203 Aduz-se que o Processo veio a este CONPLAN em decorrência da  
204 necessidade do estabelecimento de novas Áreas de Regularização de  
205 Interesse Social e de novas ZEIS de provisão habitacional, em consonância  
206 com as estratégias de Regularização Fundiária Urbana e Oferta de Áreas  
207 Habitacionais do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT – LC  
208 803/2009), nos termos do § 3º do art. 43 daquela Lei Complementar. Trata-se  
209 de assunto concernente à Política de Ordenamento Territorial e Urbano do  
210 Distrito Federal.

211

## 212 **Parecer**

213 Como se depreende da documentação que integra o Processo nº  
214 390.000.696/2009, os estudos realizados desde 2016, pela SUPLAN, com  
215 participação de vários órgãos setoriais do GDF, são a base técnica, para a  
216 seleção de 06 (seis) áreas de regularização definidas como ARIS e de 10 (dez)  
217 áreas definidas como ZEIS de provisão habitacional de interesse social.

218 Destaca-se, ainda, a grande importância histórica do instrumento de ZEIS  
219 como instrumento de planejamento urbano de inclusão social que possibilita  
220 aos segmentos sociais mais vulneráveis habitar em áreas urbanizadas com  
221 infraestrutura e equipamentos públicos.

222 A Política Habitacional no DF, proposta em 2016, apoia-se em três  
223 grandes eixos que fundamentam a proposição do Programa Habita Brasília: o  
224 provimento habitacional; a regularização fundiária urbana; e o combate à  
225 grilagem. O Governo ao lançar este programa busca ações integradas entre os  
226 processos de oferta habitacional e regularização fundiária urbana.

227 A proposição apresentada tem por objetivo o enfrentamento da  
228 informalidade urbana e do déficit habitacional, por meio do reconhecimento de  
229 áreas consolidadas de baixa renda, e da aplicação dos seguintes instrumentos:

230 Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS); e Zonas Especiais de  
231 Interesse Social (ZEIS) de provisão habitacional.

232 **Conclusão e Voto**

233 Pelas razões expendidas neste Parecer, voto no sentido de que seja  
234 aprovada a proposição de Projeto de Lei Complementar para criação das Áreas  
235 de Regularização de Interesse Social (ARIS) e Zonas Especiais de Interesse  
236 Social (ZEIS) de provisão habitacional, listadas a seguir, com a recomendação  
237 de inserção no Projeto de Lei, dos princípios norteadores que definiram as  
238 escolhas das áreas:

239  
240 **Áreas de Regularização Fundiária de Interesse Social - ARIS**

- 241 1. Buritizinho, em Sobradinho – RA XXVI;
- 242 2. Quadra 611, em Samambaia – RA XII;
- 243 3. Vila Operária, no Torto – RA I;
- 244 4. Vila Roriz, no Gama; área registrada sem titulação – RA II;
- 245 5. Vargem Bonita, no Park Way – RA XXIV; e
- 246 6. Expansão Mestre D'Armas II, em Planaltina - RAVI.

247  
248 **ZEIS de Provisão Habitacional de Interesse Social**

- 249 1. Quadras QNL 1,3,5,9,11,13,15, Região Administrativa de Taguatinga –  
250 RA III;
- 251 2. Quadras 18, 19 e 20, Região Administrativa de Sobradinho – RA V;
- 252 3. Residencial Sobradinho, Região Administrativa de Sobradinho – RA V;
- 253 4. Residencial Grotão, Região Administrativa de Planaltina – RA VI;
- 254 5. Residencial Pipiripau, Região Administrativa de Planaltina – RA VI;
- 255 6. Quadras 100 Ímpares, Região Administrativa de Samambaia – RA XII;
- 256 7. Residencial Bonsucesso, Região Administrativa de São Sebastião – RA  
257 XIV;
- 258 8. Centro Urbano, Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV;
- 259 9. Subcentro Urbano 400/600, Região Administrativa do Recanto das Emas  
260 – RA XV; e
- 261 10. Residencial Tamanduá, Região Administrativa do Recanto das Emas –  
262 RA XV.

263 Brasília, 19 de maio de 2017

264  
265 **LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**  
266 Secretário Adjunto  
267 SEGETH