



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL



INDICAÇÃO Nº
(Da Senhora Deputada TELMA RUFINO)

IND 10028 /2017

L I D O
Em 11/09/17
Secretaria Legislativa

Sugere ao Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal a continuidade da regularização fundiária urbana e rural aplicada ao Distrito Federal conforme disposto na Medida Provisória nº 759/2016, na forma da minuta de projeto de lei anexa.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL, nos termos do artigo 143, do Regimento Interno, vem por meio desta Indicação, sugerir ao Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal a continuidade da regularização fundiária urbana e rural aplicada ao Distrito Federal conforme disposto na Medida Provisória nº 759/2016, na forma da minuta de projeto de lei anexa.

JUSTIFICATIVA

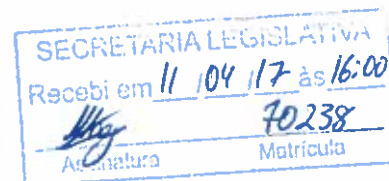
Em dezembro de 2016 foi apresentada pelo Governo Federal a Medida Provisória nº 759/2016, tal proposição para alcançar seus objetivos, princípios e diretrizes precisará ser refletida na legislação distrital para que resulte em eficiência e eficácia na regularização fundiária urbana e rural no Distrito Federal.

Uma minuta de projeto de lei de iniciativa das comunidades residentes em áreas de regularização do Distrito Federal foi apresentada à Presidente da Comissão de Assuntos Fundiários, Deputada Telma Rufino, que está encaminhando como anexo desta Indicação para que seja analisada pelo Governo de Brasília e para que retorne à esta Casa, sem que haja questionamento sobre a iniciativa da proposição.

Ciente da importância de que se reveste a matéria, pedimos o apoio dos nobres Deputados para a aprovação da presente indicação.

Sala das Comissões,


Deputada TELMA RUFINO
(PROS)



**MINUTA DE PROJETO DE LEI
(AUTORIA: Poder Executivo)**

Dispõe sobre regularização fundiária urbana dos núcleos urbanos e rurais informais localizados no perímetro do Distrito Federal e estabelece regras para alienação, mediante venda direta, de imóveis públicos de propriedade do Distrito Federal e da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

Art. 1º Para fins de Regularização Fundiária Urbana – REURB, dos núcleos urbanos e rurais informais consolidados e existentes até a data de 23 de dezembro de 2016, localizados no perímetro do Distrito Federal, deverão ser observados os critérios fixados na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 e na presente Lei.

**CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Art. 2º Compete ao Distrito Federal:

I – classificar, caso a caso, as modalidades de REURB, que são definidas em:

a) – REURB-S de interesse social – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim definida em ato do Poder Executivo; e

b) – REURB-E de interesse específico – aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata este inciso;

II – por intermédio da sua Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH, processar, analisar e aprovar os projetos de REURB, visando à consecução das medidas previstas na MP n.º 759, de 22 de dezembro de 2016, e nesta Lei;

Art. 3º A regularização fundiária urbana dos núcleos urbanos informais, localizados em área urbana ou rural, localizados no Distrito Federal, que tenham processo de regularização em andamento até 23 de dezembro de 2016, poderá ser requerida, observando-se o disposto na MP nº 759/2016 e nesta Lei, por um dos seguintes interessados:

I – o Distrito Federal, diretamente ou por intermédio de entidade da administração pública indireta;

II – os proprietários seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, entidade civil representativa dos adquirentes dos lotes ou parcelas do respectivo parcelamento, fundações, organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – os proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública do Distrito Federal, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – Ministério Público.

§ 1º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso aos beneficiários contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º O requerimento de instauração da REURB por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 4º O processo para regularização fundiária urbana deverá atender ao seguinte procedimento:

I - o interessado apresentará à SEGETH, requerimento, solicitando a regularização fundiária urbana do núcleo urbano informal consolidado, acompanhado dos documentos abaixo:

a) planta na escala 1:10.000 e o memorial descritivo da área pública ou particular ocupada, a ser regularizada, elaborados, executados e assinados por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devendo os referidos documentos conterem as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos núcleos urbanos ou rurais, que deverão ser georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional estabelecida em manual técnico, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cujos documentos deverão ser assinados, também, pela parte legitimada a requerer a REURB;

b) na planta do imóvel, objeto da REURB, deverá conter, no mínimo, o traçado das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e se houver indicar, também as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos, comunitários, de uso múltiplo, espaços livres e área de preservação permanente;

c) quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias a serem regularizadas, com indicação dos seus limites e confrontações;

d) certidão de ônus reais da propriedade do imóvel, onde se encontra a área, objeto da regularização fundiária urbana, que poderá ser substituída por Nota Técnica emitida pela TERRACAP, ou outro órgão ou entidade designada pelo Distrito Federal, com a indicação da área em planta do núcleo urbano a ser regularizado, acompanhada do respectivo memorial descritivo;

e) declaração assinada pela parte legitimada a requerer a REURB, que a poligonal que define a área urbana ou rural ocupada pelo núcleo urbano informal a ser regularizada foi aprovada pelos legítimos ocupantes e que não poderá ser modificada;

f) Estudo e relatórios de impacto ambiental, o qual conterà a indicação de existências ou não de áreas de nascentes, córregos, rios ou lagos, as obras de infraestruturas e demais benfeitorias erigidas na área do núcleo urbano informal, objeto da REURB, bem como o tempo da ocupação, cuja informação poderá ser colhida, junto aos moradores da vizinhança ou por outro meio admitido em direito;

II – nas áreas localizadas no entorno das nascentes, de olhos d'água perenes, córregos, rios ou lagos, qualquer que seja a sua situação topográfica, no raio de 50 metros, só poderá ser admitida a regularização fundiária urbana da edificação, caso esta não prejudique o curso d'água, e que se tenha segurança e solidez da edificação;

III – constatada, tecnicamente, a impossibilidade de manutenção da edificação, o Distrito Federal, realocará o morador para outro terreno devidamente regularizado, com as mesmas características urbanas, observando-se as condições previstas nesta lei.

IV - Para fins da REURB, não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais.

V - Apresentados todos os documentos relacionados no inciso anterior, o Distrito Federal, por intermédio da SEGETH, no prazo de 180 dias, contados da data da entrada do requerimento, expedirá em favor da parte legitimada a requerer a REURB a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, acompanhado da Certidão Autorizativa de Transferência do imóvel - CAT;

Art. 5º A parte legitimada a requerer a REURB, no prazo de 180 dias, contados da data da emissão da CRF, sob pena de caducidade, deverá apresentar ao cartório de imóveis competente, para fins de registro, a CAT do imóvel público ou privado, acompanhados dos documentos conforme regulamento.

Art. 6º. O Distrito Federal, para fins da REURB, poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis qualificados como urbanos ou rurais ocupados por núcleos urbanos informais situados em área em comum ou em área sem registro anterior.

§ 1º. No caso do disposto no *caput*, a matrícula será aberta em nome do ente público, observando-se o seguinte:

§ 2º. Caso a comunhão seja entre o poder público e o particular, o legítimo ocupante, titular da REURB-E, deverá adquirir a fração do terreno, no percentual correspondente à área de domínio do público, mediante venda direta, na forma definida nos artigos 19 a 23 da presente lei, mas, a outorga do título aquisitivo corresponderá à área total do imóvel ocupado.

Art. 7º O ente público encarregado de expedir a CRF encaminhará para fins de registro, o projeto de regularização fundiária acompanhado dos documentos mencionados no art. 4º, e a listagem dos nomes dos ocupantes com a qualificação completa.

Art. 8º Os processos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação da MP 759/2016, serão adequados, nas fases subsequentes, aos processos nela definidos.

Art. 9º Os parcelamentos do solo informais implantados ou em fase de implantação existente até 23/12/2016, poderão ser regularizados nos termos definidos na MP nº 759, de 2016 e na presente Lei Distrital.

Art. 10 O Governo do Distrito Federal centralizará as informações relativas à tramitação dos processos de regularização fundiária urbana em um único órgão, para fins de controle e acompanhamento pelos interessados, inclusive, pela via da internet.

Art. 11 Na REURB-S, caberá ao Distrito Federal, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização, e arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 12 Na REURB-E o Distrito Federal deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;

II – implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso;

III – implementação das medidas de compensação ambiental e urbanística;

Setor Protocolo Legislativo
IND N° 100.281/17
Folha N° 05/02

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E, cujo registro perante o cartório imobiliário dependerá, apenas, da emissão da CRF, acompanhado dos documentos conforme regulamento.

§ 3º. As mitigações ambientais e urbanísticas deverão constar na CRF, a ser encaminhada ao cartório imobiliário competente, para fins de registro, devendo o Poder Público fixar prazo para a parte interessada promover suas implementações.

§ 4º. A CRF consiste em título executivo extrajudicial e, após o seu registro, confere direitos reais aos beneficiários da REURB.

§ 5º. O empreendedor do loteamento urbano informal e os beneficiários da REURB-E serão solidariamente responsáveis pelas obrigações que constam na licença ambiental corretiva.

Art. 13 A REURB obedecerá às seguintes fases:

I – requerimento dos legitimados;

II – elaboração do projeto de regularização fundiária;

III – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do proprietário, dos confrontantes e de terceiros interessados;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF; e

VII – registro da CRF pelos legitimados perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º. O projeto de regularização fundiária deverá, no mínimo, indicar as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura essencial, por meio de desenhos, memoriais descritivos e cronogramas de obras e serviços a serem realizados.

§ 2º. As obras de infraestruturas essenciais ou para adequação poderão ser realizadas no prazo de 4 anos, contados após a emissão da licença de instalação, que não será exigida para fins da CRF, podendo este prazo ser renovado, após a justificativa da parte interessada ser aprovada pelo órgão competente.

Art. 14 Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do órgão competente do Distrito Federal deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformação e à reavaliação do requerimento.

Art. 15 Instaurada a REURB, compete ao Distrito Federal aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na REURB-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado;

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Distrito Federal a responsabilidade de indenizar o proprietário da área, elaborar e custear o projeto de regularização fundiária;

II – REURB-E: a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º. A inexistência de lei distrital que disponha sobre medidas ou posturas relativas à regularização fundiária urbana não constitui fator impeditivo à instauração da REURB, hipótese em que se aplicará as disposições da legislação federal aplicável.

Art. 16 O Distrito Federal poderá criar câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito de Advocacia Pública, com competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual, promovendo, quando couber, a celebração de TAC, que vincula os demais órgãos da administração pública do Distrito Federal.

§ 1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput será estabelecido em ato próprio do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º. As decisões da câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos será observado o devido processo legal, o direito de defesa, bem como a garantia de que trata o artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal e o artigo 1.245, § 2º, do Código Civil Brasileiro.

Setor Protocolo Legislativa
IND. Nº 10028/17
Folha Nº 07 FC

§ 3. O Distrito Federal ou seus órgãos da administração indireta poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

§ 4º. A instauração de procedimento administrativo para resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

§ 5º. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e homologado, judicialmente e constituirá condição para a conclusão da REURB, com consequente expedição da CRF.

CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS

Art. 17 Na REURB-E promovida sobre bem público, com exceção do disposto no artigo 183, da CF/88, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionado ao pagamento do valor justo da terra nua, relativa à unidade imobiliária regularizada.

Art. 18 Os lotes de terrenos públicos, regularizados e incluídos na categoria da REURB-E deverão ser alienados, mediante venda direta ao legítimo ocupante, desde que seja utilizado para a moradia própria, que deverá ser notificado, pessoalmente, para exercer o direito de opção de compra, no prazo de 30 dias, contados da data da notificação, que será feita pessoalmente e por intermédio de jornal de grande circulação.

Art. 19 A avaliação da terra nua das áreas públicas destinadas à REURB-E deverá ser feita pela TERRACAP ou por outra entidade avaliadora integrante da administração pública, preferencialmente pela Caixa Econômica Federal.

Art. 20 A avaliação dos imóveis de domínio público deverá ser feita com base no preço de mercado e a entidade avaliadora, ao estabelecer o valor da terra nua, deverá descontar os valores dos gastos efetuados pelos moradores/condôminos, devidamente atualizados, que foram destinados à implantação das obras de infraestruturas básicas, tais como: pavimentação, redes de energia elétrica, água potável, águas pluviais, esgoto sanitário, telefone, internet, instalação de meio-fio, calçamento, cercas, muros, portarias, jardinagem e outras benfeitorias necessárias, devendo ser deduzido, ainda, do preço final de venda, a valorização decorrente da implantação das referidas benfeitorias.

Art. 21 Poderá adquirir a propriedade dos lotes de terrenos públicos regularizados, mediante alienação por venda direta, aquele que comprovar perante o Distrito Federal ou demais entes públicos da administração indireta, ter firmado compromisso de compra e venda, cessão de direito ou outro instrumento público ou particular com o empreendedor ou suposto proprietário, prova esta que deverá ser feita mediante apresentação do instrumento aquisitivo, bem como o utilize para moradia própria.

§ 1º. Compreende-se como legítimo ocupante do imóvel público, aquele que comprovar perante o Distrito Federal ou demais entes públicos da administração indireta que, efetivamente, tem seu domicílio fixado no imóvel que pretende adquirir, prova esta que poderá ser feita mediante a apresentação de alvará ou da licença de construção, comprovante do pagamento do IPTU/TLP, notas fiscais de fornecimento de energia elétrica, água, telefone ou internet ou por outro meio de prova admitido em direito.

§ 2º. Para efeito da REURB-E considera-se, ainda, legítimo ocupante aquele que não tenha edificado no terreno, mas, demonstre perante a Administração Pública do Distrito Federal o ânimo de adquirir o imóvel, prova esta que poderá ser feita mediante a comprovação do pagamento do IPTU/TLP ou que tenha contribuído para a implantação das obras de infraestruturas básicas na área do núcleo urbano informal, onde se localiza o imóvel, objeto da venda direta, desde que, por si e por seu cônjuge ou companheiro, não seja proprietário de outro imóvel no âmbito do Distrito Federal.

Art. 22 O contrato imobiliário, relativo à venda direta dos imóveis públicos de propriedade do Distrito Federal ou da TERRACAP será celebrado por esta empresa pública, observando-se os critérios seguintes:

- a) o contrato imobiliário será celebrado diretamente pela TERRACAP com o legítimo ocupante do lote de terreno regularizado, seus herdeiros ou sucessores;
- b) o preço do terreno poderá ser quitado em até 240 parcelas mensais, cujo saldo devedor e as prestações serão impostos juros e atualizados monetariamente;
- c) na impossibilidade de quitação do preço do lote de terreno, a TERRACAP promoverá a rescisão do contrato, para retomada do bem alienado e, neste caso, o proprietário do imóvel terá o direito no reembolso dos valores despendidos para realização das edificações erigidas no terreno.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23 Concluída a REURB, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária, exceto os casos de regularização fundiária de condomínios.

Art. 24 O Poder Executivo, no prazo de 60 dias, regulamentará esta Lei.

Art. 25 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 26 Revogam-se as disposições em contrário.

Setor Protocolo Legislativo
IND Nº 10028/17
FOLHA 09 FC



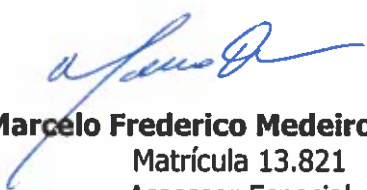
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA LEGISLATIVA

DISTRIBUIÇÃO DE INDICAÇÃO

Ao Setor de Protocolo Legislativo-SPL para as devidas providências e, em seguida, ao Setor de Apoio às Comissões Permanentes – SACP, para encaminhamento para análise de mérito.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> CCJ (art. 63/RICLDF) | <input checked="" type="checkbox"/> CAF (art. 68/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CEOF (art. 64/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CESC (art. 69/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CAS (art. 65/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CSEG (art. 69-A/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CDC (art. 66/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CDESCTMAT (art. 69-B/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CDDHCEDP (art. 67/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CFGTC (art. 69-C/RICLDF) |

Brasília, 12 de abril de 2017.


Marcelo Frederico Medeiros Bastos
Matrícula 13.821
Assessor Especial

Setor Protocolo Legislativo
IND N° 10028/17
Folha nº 10 FL