



Governo do Distrito Federal  
Gabinete do Governador

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 222/2024- GAG/CJ

Brasília, 20 de agosto de 2024.

A Sua Excelência o Senhor  
**WELLINGTON LUIZ**  
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, o qual dispõe sobre afetação, desafetação, alienação e doação de área à Terracap, para fins de regularização das ocupações consolidadas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV.

A justificação para a apreciação do projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos da Senhora Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação substituta.

Considerando que a matéria necessita de apreciação com a máxima brevidade, solicito, com fundamento no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente proposição seja apreciada em regime de urgência.

Por oportuno, renovo a Vossa Excelência e a Vossos Pares protestos do mais elevado respeito e consideração.

Atenciosamente,

**IBANEIS ROCHA**

Governador



Documento assinado eletronicamente por **IBANEIS ROCHA BARROS JÚNIOR - Matr.1689140-6, Governador(a) do Distrito Federal**, em 20/08/2024, às 17:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.





A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **149006645** código CRC= **325FDEAA**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Palácio do Buriti, Térreo, Sala T32 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF  
Telefone(s): 6139611698  
Sítio - [www.df.gov.br](http://www.df.gov.br)

---

0133-000564/1998

Doc. SEI/GDF 149006645



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2024**

(Autoria: Poder Executivo)

**Dispõe sobre afetação, desafetação, alienação e doação de área à Terracap, para fins de regularização das ocupações consolidadas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV.**

**A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL** decreta:

**Art. 1º** Fica desafetada a área de 38.832,00 m<sup>2</sup> do bem público de uso especial, Lote A – AE 4N, localizado no Setor Norte de Brazlândia - RA IV, para regularização fundiária da Expansão do Setor de Oficinas de Brazlândia, constituído por oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário implantados, conforme coordenadas constantes do Anexo I desta Lei.

*Parágrafo único.* A área desafetada, de que trata o *caput*, será objeto de parcelamento, conforme Projeto de Parcelamento do Solo a ser aprovado nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que resultará em áreas de uso comum do povo e bens dominiais.

**Art. 2º** Fica o Poder Executivo autorizado a promover a alienação, com prévia avaliação, da área desafetada.

**Art. 3º** Fica o Poder Executivo autorizado a doar a área descrita nos artigos 1º e 2º à Companhia de Desenvolvimento Imobiliário do Distrito Federal - Terracap.

**Art. 4º** Ficam afetadas como áreas públicas de uso comum do povo, 1.375,92 m<sup>2</sup> de área de bem público de uso especial, pertencente à unidade imobiliária registrada, Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV, para composição do projeto de parcelamento, conforme coordenadas constantes do Anexo II desta Lei.

**Art. 5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**ANEXO I**

<b>Área do Lote A – AE 4N, desafetada, doada à Terracap</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
V1	158153.0347	8264044.3180
V2	158218.3095	8263855.0792
V3	158034.5965	8263791.7104



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

V4	157969.3217	8263980.9491
<b>TOTAL</b>	38.832,00m <sup>2</sup>	

**ANEXO II**

<b>Área do Lote A – AE 4N, afetada como área pública</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
P1	158030.3537	8263804.0109
P2	158034.5965	8263791.7104
P3	157934.4514	8263757.1669
P4	157930.2085	8263769.4674
<b>TOTAL</b>	1.375,92m <sup>2</sup>	



Governo do Distrito Federal  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Gabinete

Exposição de Motivos Nº 43/2024– SEDUH/GAB

Brasília, 11 de junho de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor

**Ibaneis Rocha**

Governador do Distrito Federal

**Assunto:** Proposta de lei com vistas à afetação, desafetação, alienação e doação de área à Terracap para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias e residências instaladas no Lote A – AE 4N, localizado no Setor Norte de Brazlândia - RA IV.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposta de lei com vistas à afetação, desafetação, alienação e doação de área à Terracap para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias e residências instaladas no Lote A – AE 4N, localizada no Setor Norte de Brazlândia - RA IV.
2. Inicialmente, cumpre destacar que a área a ser regularizada é uma unidade imobiliária registrada com 60.000,00 m<sup>2</sup>, destinada a equipamento público, que foi parcialmente ocupada pela 18ª Delegacia de Polícia, ficando o restante da área do lote vazia, sem cercamento. Entre os anos de 1997 e 1998, consolidou-se na parte do lote desocupada ocupação irregular conhecida como Expansão do Setor de Oficinas, resultante das demandas existentes de expansão do Setor instalado nas proximidades.
3. Observa-se que a regularização da área foi prevista em lei complementar de autoria do Poder Legislativo e, embora a referida lei tenha sido objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade, por vício de iniciativa, o local foi indicado como "Área Econômica" no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e suas complementações, constando no Anexo IV – Áreas Econômicas, Mapa 6 – Áreas Econômicas e na Tabela 6A – Áreas Econômicas Consolidadas, sendo sua regularização solicitada por meio do Ofício nº 29/2020 - RA-IV/GAB (34862292) pela Administração Regional de Brazlândia - RA IV, que argumenta que o Setor de Oficinas e Pequenas Indústrias daquela Região Administrativa já existe há mais de 20 anos e os empresários estão privados de melhorar seus empreendimentos por falta de registro e projetos urbanísticos.
4. Saliencia-se, por oportuno, que o projeto de regularização da área foi apresentado à comunidade por meio de Audiência Pública, realizada em 31 de janeiro de 2022 (81072723), atendendo às exigências dos arts. 49 e 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF e do art. 1º inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, com resultado da audiência favorável à regularização, obtendo também manifestação expressa da Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF, que nos moldes da Manifestação 6126 (83128663), deu anuência para o parcelamento do restante do terreno, desde que reservada a área necessária para construção da nova sede para a 18ª DP, no local.

5. Ressalta-se que por se tratar de área destinada ao desenvolvimento econômico, a Terracap foi consultada acerca do modelo de operação do Programa Desenvolve-DF, por meio do Ofício nº 4949/2022 - SEDUH/GAB (99346018), tendo a Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico daquela Companhia se pronunciado por meio do Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRES/ADRES (100441826), informando que somente pode operacionalizar concessões no modelo do Programa Desenvolve-DF, a serem realizadas nos moldes constantes da Lei nº 6.468, de 27 de dezembro de 2019, que reformula o Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal - PRÓ-DF II, cria o Programa Desenvolve-DF, regulariza situações consolidadas oriundas de programas de desenvolvimento anteriores e dá outras providências.

6. Como as ocupações se encontram em um lote de equipamento público, de propriedade do poder público, o processo também foi objeto de análise pela Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal - UGPI, que em sua 23ª Reunião Ordinária manifestou-se favoravelmente pelo reparcelamento do Lote A, para regularização da situação patrimonial do imóvel (93729745), sendo a demanda novamente apreciada nas 35ª e 36ª Reuniões Ordinárias (126583499 e 129785116) da UGPI, quando foi levantada a questão de que nem todas as ocupações são de natureza empresarial, vez que algumas são de cunho residencial, não sendo possível o enquadramento de todos os ocupantes no Programa Desenvolve - DF.

7. Houve então deliberação acerca da reversão da área de 38.832,00m<sup>2</sup> ao patrimônio da Terracap, que corresponde à área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário instalados no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brazlândia - RA IV, para promover a regularização das ocupações do bem, sejam as de natureza empresarial ou econômica, sejam as de cunho residencial, mediante adoção dos instrumentos de regularização que se mostrarem mais adequados, reservando a área requisitada pela Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF para construção de sua nova sede, tendo o Colegiado se manifestado favoravelmente.

8. Cumpre destacar que a presente proposição não trata, nesse momento, da aprovação do projeto de reparcelamento, que se dará em momento posterior. O objetivo do Projeto de Lei é a autorização para desafetação de parte da área do bem público de uso especial, Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV, com doação da área desafetada à Terracap para regularização da Expansão do Setor de Oficinas de Brazlândia e, ainda, afetação de parte do Lote A – AE 4N como área pública de uso comum do povo, que atualmente abriga quiosques e constituirá uma praça no projeto de reparcelamento.

9. Sobre a necessidade de que a aprovação aqui proposta seja disciplinada por ato do Governador e não por ato do Secretário de Estado proponente, por se tratar de Projeto de Lei que propõe afetação, desafetação, alienação e doação de áreas públicas, nos termos dos Art. 47, 49 e 51 e parágrafos da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, bem como posterior reparcelamento da área desafetada, nos termos do disposto na [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#), conforme projeto URB-MDE-NGB 082/2021.

10. Saliencia-se que não se verificam normas afetadas com a presente proposição, ao tempo em que esclarecemos que as alterações a serem aprovadas no projeto de lei que ora se encaminha serão incorporadas à Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos, LC nº 948/2019, nos termos do seu art. 99, após a consolidação da revisão integrante do processo contínuo de planejamento urbano.

11. Cumpre acrescentar que a proposição apresentada não acarretará aumento de despesas, não havendo que se falar, portanto, em estimativa de impacto orçamentário-financeiro, nos termos da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000.

12. Certo da preocupação de Vossa Excelência com a correta regulamentação dos atos da Administração Pública Distrital, submetemos à vossa apreciação a presente minuta de decreto, com vistas a propiciar a adequada ocupação do solo, atendendo ao disposto nas legislações de regência.

13. Na oportunidade, renovamos-lhe protestos do mais elevado respeito e consideração.

Respeitosamente,

**Janaína Domingos Vieira**

Secretária de Estado

Substituta (\*)

(\*) inciso I, Art. 2º do Decreto nº 39.002, de 24 de abril de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação substituto(a)**, em 14/06/2024, às 16:38, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **143179494** código CRC= **82077CB8**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF  
Telefone(s): 3214-4101  
Site - [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)

---

0133-000564/1998

Doc. SEI/GDF 143179494



## I – RELATÓRIO

1. O presente processo trata sobre **desafetação de áreas de bem público de uso especial e reversão** da área desafetada ao patrimônio da Terracap, para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias, incluindo também as residências instaladas no Lote A – AE 4N, localizado no Setor Norte de Brasília - RA IV, constando no Anexo IV – Áreas Econômicas, Mapa 6 – Áreas Econômicas e na Tabela 6A – Áreas Econômicas Consolidadas, registrada com 60.000,00 m², destinada a Equipamento Público, parcialmente ocupada pela 18ª Delegacia de Polícia, consubstanciada nos parâmetros definidos nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR (54000921).

2. Vieram os autos a esta SEDUH/GAB/AJL, por meio do Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140), exarado pela Diretoria de Parcelamento do Solo, a solicitar:

"[...] Dessa forma, o projeto de Lei que ora se apresenta propõe reverter a área desafetada ao patrimônio da TERRACAP, para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias, incluindo também as residências instaladas no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV.

Em relação aos usos e parâmetros urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar n.º 948/2019 e suas alterações, à princípio foi indicado nas diretrizes [54000921] a categoria de Uso e Ocupação do Solo – UOS CS11nR, mas como essa categoria condiciona o uso residencial à existência de uso não residencial, não seria possível a regularização das unidades exclusivamente residenciais, assim indicamos a UOS CS1R NO detalhada no Art. 5º, inciso IV da LUOS, na subcategoria CS1R 1 NO que revela-se a mais adequada para abranger os variados usos existentes no local:

Art. 5º

IV – UOS CS1R NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

a) CS1R 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

b) CS1R 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

Destacamos que, após a aprovação do projeto de Lei que ora se apresenta, será feita a adequação do Memorial Descritivo - MDE 082/2021 (87811523) e das Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 082/2021 (87811873), conforme os usos definidos na Lei aprovada para as unidades imobiliárias resultantes do reparcelamento.

Com essas considerações, solicitamos encaminhar minuta de Projeto de Lei e minuta de Exposição de Motivos, para apreciação pela AJL/SEADUH, em cumprimento ao inciso II, do art. 3º, do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022, que dispõe sobre as normas e as diretrizes para elaboração, alteração, encaminhamento e exame de propostas de decreto e projeto de lei no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal."

3. No que importa ao exame pretendido, cumpre destacar os seguintes documentos acostados à instrução:

1) Projeto de Urbanismo URB 082/2021 (87811337);

2) Memorial Descritivo MDE 082/2021 (87811523);

3) Nota de Gabarito (NGB) 082/2021 (87811873);

4) Nota Técnica N.º 1/2022 - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO (87812099), elaborada pela Diretoria de Parcelamento do Solo, da qual dentre outras questões, informa;

"[...] O projeto de parcelamento da Área Especial 4N – Lote A, foi orientado pelo desenho urbano decorrente das ocupações irregulares, buscando a sua regularização. Deste modo, após levantamento das ocupações existentes, foi elaborado projeto contemplando ajustes e adaptações no desenho urbano, para garantir o desempenho adequado das questões referentes à acessibilidade, estacionamento, vegetação, mobiliário urbano e demais fatores elencados nas diretrizes ou exigidos por outros órgãos ou entidades vinculadas à Administração Pública.

O presente projeto URB-MDE-NGB 082/2021, atualiza o projeto URB-MDE-NGB 156/98 conforme a legislação ora vigente, com base no levantamento topográfico realizado pela DICAT/SEADUH e seguindo os parâmetros definidos nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR, id. 62235744, elaboradas pela DIOEST/SEADUH.

O sistema viário foi complementado com vistas a regularizar as vias implantadas, bem como foram reconfiguradas as vagas de estacionamento e calçadas de forma a abrigar a arborização do setor. A indicação de arborização ao longo das vias e dos estacionamentos visa mitigar os riscos ambientais envolvidos de perda de área de recarga de aquífero e risco de contaminação do subsolo, indicados no Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, bem como a ausência de cerrado nativo. Dessa forma, devem ser utilizadas prioritariamente espécies de cerrado nativo ou bem adaptadas ao clima.

As vias articulam-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizam-se com a topografia local, conforme diretrizes. As calçadas foram projetadas para garantir rota contínua, livre e acessível ao usuário, ser facilmente perceptível, objetivando segurança e qualidade estética, com o objetivo de promover a integração entre os conjuntos e quadras adjacentes.

Os acessos aos lotes para veículos ou mesmo para pedestres e ciclistas, como rampas e/ou escadas, devem ocorrer dentro dos limites do lote, evitando configurar barreiras e interromper a livre circulação de pedestres e ciclistas, à exceção dos casos preconizados na legislação espedifica e, observando as orientações presentes na ABNT NBR 9075/05.

Foi ainda criada uma praça linear com passeios acessíveis que fará conexão com o projeto URB-DET 023/2017 - Projeto de Rota Acessível no entorno do Centro de Ensino Especial 01 de Brasília – EQ 2/4, circunvizinha à área de projeto.

O endereçamento do parcelamento seguiu a hierarquia Setor, Conjunto e Lote, conforme indicado nas Diretrizes, mantendo, dentro do possível, o endereçamento já utilizado nas unidades consolidadas.

O Lote de Equipamento Público - Inst EP será identificado como AE 4 - Lote A. Os demais lotes estão agrupados em conjuntos, identificados por letras e números sequencialmente, o que corresponde a: Setor Norte, AE 4N, Conjunto A – Lote 01. A designação proposta guarda similaridade com a definição existente na AE 3N, área adjacente ao projeto, e com o endereçamento proposto na minuta do antigo projeto URB 156/98.

Assim, cumpridos os procedimentos de elaboração do projeto, a proposta consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo – URB 082/2021 (87811337), no Memorial Descritivo – MDE 082/2021 (87811523) e nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 082/2021 (87811873), encontra-se apta para apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN)."

5) Relatório SEI-GDF n.º 51/2022 - SEDUH/GAB/284513), exarado pelo Gabinete desta pasta, com o seguinte voto:

(...) VOTO

Diante do exposto, recomendamos à Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário - UGPI manifestação favorável quanto ao reparcelamento do Lote A, visando a regularização da ocupação existente naquele terreno e viabilizando a regularização da situação patrimonial do imóvel que se encontra na carga da Polícia Civil do Distrito Federal, que por meio da Manifestação 6126 (83128663), dá anuência para o parcelamento do restante do terreno, desde que reservada a área necessária para construção de uma nova sede para a 18ª DP neste local.

6) Audiência Pública (81072723), realizada em 31 de janeiro de 2022, atendendo às exigências dos arts. 49 e 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, e do art. 1º inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, com resultado da Audiência favorável à regularização conforme Ata publicada no DODF n.º 39, de 24 de fevereiro de 2022.

7) Ata da 23ª Reunião Ordinária da Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal (93729745);

8) Pauta da 197ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e

Urbano do Distrito Federal - CONPLAN (93236209) e apresentação 197ª RO CONPLAN (93243644);

9) Decisão nº 37/2022 - 197ª Reunião Ordinária, exarada pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, devidamente publicado no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 156, de 18 de agosto de 2022 (93634234);

10) Relatório Nº 8/2023— SEDUH/GAR118970589), exarado pelo Gabinete desta pasta, recomendando: "recomendamos a essa Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário - UGPI a manifestação favorável quanto à proposta de doação da área de 38.832,00m² à Terracap, com vistas à regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias instaladas no Lote A - AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, reservando 21.168,00m² (do lote de 60.000,00m²), para a Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF, conforme projeto URB-MDE-NGB 082/2021, considerando as atribuições contidas no Decreto nº 39.536, de 18 de dezembro de 2018, que dispõe sobre a estrutura de gestão do patrimônio imobiliário no âmbito dos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal.";

11) 35ª Reunião Ordinária da Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal (126583499);

12) 36ª Reunião Ordinária da Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal (129785116), que tratou da regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias instaladas no Lote A - AE 4 N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, e conforme ata, ficou consignado que a Presidência da UGPI proclamou o resultado favorável por três votos a dois, de doação do imóvel à TERRACAP, nos termos do voto apresentado pelo Procurador do Distrito Federal, Dr. André Ávila;

13) Despacho- SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO(003992140), exarado pela Diretoria de Parcelamento do Solo do qual encaminha as minutas de exposição de motivos e de projeto de lei.

4. É o relato.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

5. Preliminarmente, destaca-se que a presente manifestação é eminentemente jurídica, estando adstrita aos elementos fornecidos pela unidade demandante, limitada aos parâmetros da consulta e afastada dos aspectos técnicos, econômico-financeiros ou meritórios, vedada que é a incursão pelos signatários, no mérito da atuação administrativa, afeto à oportunidade e conveniência do Administrador Público (vide [Parcer nº 045/2010 - PROMAI/PGDF](#)).

6. Em sede preliminar, necessário destacar que o presente projeto foi atualizado e seguiu os parâmetros definidos nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR (54000921), sendo a área caracterizada da seguinte forma:

### 3. Caracterização da Área

A Área Especial 4N - Lote A possui uma superfície de 60.000 m² e encontra-se inserida no Setor Norte da Região Administrativa de Brasília - RA IV, limitando-se ao norte com o lote do cemitério, a leste e ao sul com a Área Especial 3N e a oeste com a Entrecruza Norte 2/4 e a Quadra Norte 4, conforme indicado na Figura 01.



Figura 01: Planta de Situação - Destaque em vermelho para a área em estudo (fonte: <https://www.geospatial.seduh.df.gov.br/mapa/#/>).

(...)

Na Área Especial 4N - Lote A, foi instalada a 18ª Delegacia da Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF. Posteriormente, entre os anos de 1997 e 1998, já se consolidava a ocupação irregular que ficou conhecida como expansão do setor de oficinas.

(...)

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT (Lei Complementar nº 803/2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854/2012) classifica a área em tela como "Área Econômica Consolidada (8)", conforme previsto pelo Anexo IV - Áreas Econômicas - Mapa 6 - Área Econômica e a Tabela 6A - Áreas Econômicas Consolidadas.

7. Conforme exposto na Nota Técnica N.º 1/2022 - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO (87812099), trata-se do projeto de regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias instaladas no Lote A - AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, registrado pelo projeto CSB PR 62/1, que constitui lote único de 60.000m². O presente projeto foi atualizado seguiu os parâmetros definidos nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR, id. 54000921, elaboradas pela DIOEST/SEADUH, que indicam a divisão do parcelamento em "06 conjuntos, com um lote de aproximadamente 21.000,00 m², destinado Equipamento Público Comunitário - EPC, e os demais lotes, com área entre 150,00 m² e 1.000,00 m², destinados ao uso misto".

8. Vale acrescentar ainda a informação contida na referida Nota Técnica N.º 1/2022 - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO (87812099), de que o lote de Equipamento Público - Inst EP será identificado como AE 4 - Lote A. Os demais lotes estão agrupados em conjuntos, identificados por letras e número sequencialmente, o que corresponde a: Setor Norte, AE 4N, Conjunto A - Lote 01. A designação proposta guarda similaridade com a definição existente na AE 3N, área adjacente ao projeto, e com o endereçamento proposto na minuta do antigo projeto URB 156/98. Em face dos procedimentos de elaboração do projeto, a Diretoria de Parcelamento do Solo, assim concluiu:

(...) Assim, cumpridos os procedimentos de elaboração do projeto, a proposta consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo - URB 082/2021 (87811337), no Memorial Descritivo - MDE 082/2021 (87811523) e nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 082/2021 (87811873), encontra-se apta para apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN).

9. Por se tratar de uma área destinada ao desenvolvimento econômico, a presente demanda foi apreciada pela Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal, conforme Ata da 35ª Reunião Ordinária (126583499) e Ata da 36ª Reunião Ordinária da UGPI (129785116), para decisão quanto à reversão da área ao patrimônio da Terracap.

10. Nesse diapasão a Diretoria de Parcelamento do Solo por meio do Despacho - SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140), informou:

"[...] Assim, houve na 36ª Reunião Ordinária da UGPI a deliberação acerca da reversão da área de 38.832,00m² ao patrimônio da TERRACAP, que corresponde à área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário instalados no Lote A - AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, reservando 21.168,00m² (do lote de 60.000,00m²), para a Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF, conforme o projeto urbanístico URB 082/2021 (87811337), com resultado favorável pela maioria dos votos dos membros presentes do Colegiado.

Dessa forma, o projeto de Lei que ora se apresenta propõe reverter a área desafetada ao patrimônio da TERRACAP, para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias, incluindo também as residências instaladas no Lote A - AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV. (...)"

11. Pode-se extrair do Memorial Descritivo MDE 082/2021 (87811523) a informação de que o projeto de regularização que ora se apresenta seguiu os parâmetros definidos nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR (54000921), elaboradas pela DIOEST, que indicam a divisão do parcelamento em "06 conjuntos, com um lote de aproximadamente 21.000,00 m², destinado a Equipamento Público Comunitário - EPC, e os demais lotes, com área entre 150,00 m² e 1.000,00 m², de uso misto". Confira-se croqui de localização:

1.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



11.1. Acerca das condicionantes urbanísticas, pode-se extrair do Memorial Descritivo - MDE 082/2021 (87811523), a seguinte informação:

VIII. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Lei Complementar nº 803/2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854/2012) classifica a área em questão como “Área Econômica Consolidada (8)”, conforme previsto pelo Anexo IV – Áreas Econômicas - Mapa 6 – Área Econômica e a Tabela GA – Áreas Econômicas Consolidadas.

Ainda de acordo com o PDOT, as Áreas Econômicas são áreas onde serão incentivadas a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, tendo como objetivos: oferta de empregos, qualificação urbana, articulação institucional e formação de parcerias público-privadas. São consideradas Áreas Econômicas consolidadas, aquelas que apresentam infraestrutura urbana implantada, devendo ser adotadas ações objetivando o melhor aproveitamento das condições locais, edificações e de acessibilidade disponíveis. O PDOT no Art. 35, estabelece as ações que deverão ser implementadas objetivando o melhor aproveitamento da área:

- I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;
- II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;
- III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;
- IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;
- V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;
- VI – incentivar a oferta de serviços;
- VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.”



Figura 1 – Estudo da Área – Número de Pavimentos



Figura 2 – Estudo da Área – Usos

12. Nessa toada, ressalta da Nota de Gabarito (NGB) 082/2021 (87811873) a caracterização das áreas em:

- 1) **UOS\_CSIndR** - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado à existência de uso não residencial;
- 2) **UOS\_Inst\_EP** - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

TABELA I - QUANTIDADE DE LOTES POR TIPOLOGIA	
TIPOLOGIA DO LOTE	QUANTID.
Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial – CSIndR	130
Institucional Equipamento Público – InstEP	01
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>

13. Denota-se que o referido projeto foi objeto de análise em **Audiência Pública**, realizada em 31 de janeiro de 2022 (81072723), atendendo às exigências dos arts. 49 e 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, e do art. 1º inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013.

14. O projeto de reparcelamento consubstanciado na URB-MDE-NGB 082/2021 (87811337), Memorial Descritivo - MDE 082/2021 (87811523) e Norma de Gabarito (NGB) 082/2021 (87811873) foi **aprovado** pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, por meio da **Decisão nº 37/2022- 197ª** Reunião Ordinária (93634234), publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 156, de 18 de agosto de 2022.

15. Conforme depreende-se da instrução, acerca da **análise ambiental**, examine-se por oportuno o Despacho - IBRAM/PRES/SULAM/ADIS (56743502), que ratificou o Parecer Técnico nº 181/2020 - IBRAM/PRES/SULAM/DILAM-I (42097936) exarado nos autos do processo SEI nº 00390-00002665/2020-45 acolhido por meio do Despacho - IBRAM/PRES/SULAM/DILAM-I (42235574), o qual conclui:

"[...] Concluímos que todos os casos elencados pelo Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ (39849990) podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as futuras obras que por ventura necessitam ocorrer nos futuros lotes para construção de edificações e melhoria/requalificação das áreas públicas existentes no seu entorno, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da [Resolução ID de 20/12/2017](#)."

16. Válido destacar o consignado pela Diretoria de Parcelamento do Solo, ao exarar o Despacho- SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140). Confira-se:

"[...] Como as ocupações se encontram em **lote de Equipamento Público, de propriedade do poder público**, o processo também foi objeto de análise pela Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal - UGPI, que em sua **23ª Reunião Ordinária, manifestou-se**

favoravelmente pelo reparcelamento do Lote A para regularização da situação patrimonial do imóvel (93729745), sendo a demanda novamente apreciada nas 35ª e 36ª Reuniões Ordinárias (126583499 e 129785116) para decisão quanto à reversão da área ao patrimônio da Terracap, quando foi levantada a questão sobre os lotes de uso residencial existentes no local, que não seria possível o enquadramento de todos os ocupantes no Esquema Desenvolve-DF.

Diante dessas colocações, o representante da PGDF na UGPI, ponderou que a TERRACAP dispõe da expertise necessária para promover a regularização das ocupações do bem, sejam as de natureza empresarial ou econômica, sejam as de cunho residencial, mediante adoção dos instrumentos de regularização que, previstos na legislação de parcelamento, Reurb-S, Reurb-E ou Desenvolve-DF, forem, em conjunto ou isoladamente, os mais adequados para que se alcance tal objetivo de regularização.

Assim, houve na 36ª Reunião Ordinária da UGPI a deliberação acerca da reversão da área de 38.832,00m² ao patrimônio da TERRACAP, que corresponde à área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário instalados no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, reservando 21.168,00m² (do lote de 60.000,00m²), para a Polícia Civil do Distrito Federal – PCDF, conforme o projeto urbanístico UR8 082/2021 (87811337), com resultado favorável pela maioria dos votos dos membros presentes do Colegiado.

Dessa forma, o projeto de Lei que ora se apresenta propõe reverter a área desafetada ao patrimônio da TERRACAP, para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias, incluindo também as residências instaladas no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV."

17. Salienta-se que a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 dispõe, em nível federal, sobre as normas gerais de parcelamento do solo urbano, reservando aos Estados, Distrito Federal e Municípios a faculdade de legislar sobre "normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais" (art. 1º, parágrafo único).

18. Seguindo esse comando, no âmbito local, a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, regulamentada pelo Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008 dispunha sobre "parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal". Posteriormente, a referida lei fora revogada pela Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023.

19. Assim, no que se refere ao reparcelamento do solo, observa-se que esta modalidade de alteração de parcelamento foi inserida no ordenamento distrital pela novel Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, cujos procedimentos restaram estabelecidos nos arts. 62 a 66 da referida norma, confira-se:

**Art. 62. Para os fins desta Lei Complementar, o reparcelamento do solo consiste na reformulação de áreas previamente parceladas e registradas no cartório de registro de imóveis, com ajuste de sistema viário, áreas públicas e unidades imobiliárias.**

§ 1º O reparcelamento do solo deve atender aos seguintes atos:

I - aprovação do projeto de urbanismo pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

II - deliberação do Conplan;

III - **aprovação do reparcelamento do solo por ato do chefe do Poder Executivo**;

IV - a expedição da licença urbanística.

§ 2º O procedimento previsto no § 1º, I, e o conteúdo exigido para expedição da licença urbanística serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§ 3º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência dos proprietários do lote objeto da adequação e dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

**Art. 63. Fica autorizado o reparcelamento de áreas previamente registradas em cartório de registro de imóveis na forma desta Lei Complementar e em sua regulamentação, nas seguintes hipóteses:**

I - criação e regularização de lotes destinados a equipamentos públicos já implantados;

II - reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas;

III - reformulação de desenho urbano com alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas;

**IV - reformulação de desenho urbano com ou sem alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas, e com alteração de usos e parâmetros urbanísticos;**

V - criação e regularização de áreas destinadas a parques urbanos ou unidades de conservação previstas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com ou sem alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas.

§ 1º A aprovação do reparcelamento de que trata este Título pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal fica condicionada ao atendimento da legislação vigente.

§ 2º As áreas de praças no Distrito Federal não são passíveis de reparcelamento, exceto quando sua área puder ser compensada nas adjacências ou mediante desconstituição de unidades imobiliárias não alienadas.

§ 3º Excetuam-se do disposto no § 2º as áreas sujeitas à regularização nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009.

§ 4º Quando exigido pela legislação ambiental específica, o reparcelamento de que trata este Título é submetido à análise do órgão ambiental.

§ 5º Quando a área dos lotes resultantes do reparcelamento não se enquadrar na faixa de área do lote original previsto na legislação de uso e ocupação do solo, deve ser criada nova faixa de área, mantendo inalterados os parâmetros originais.

**§ 6º As alterações de usos e parâmetros urbanísticos de que trata o inciso IV do caput podem ser autorizadas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal para fins de licenciamento urbanístico, devendo ser, após sua efetiva implantação, necessariamente incorporados à Lei de Uso e Ocupação de Solo.**

Art. 64. O reparcelamento, nas hipóteses do art. 63, I e II, fica dispensado da exigência de estudo de impacto urbanístico, estudo ambiental, processo de participação popular e deliberação do Conplan.

Art. 65. O reparcelamento para reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas, na hipótese do art. 63, II, tem por finalidade a qualificação urbana das áreas consolidadas do Distrito Federal.

Parágrafo único. A reformulação de desenho urbano tratada no caput contempla:

I - o redimensionamento das unidades imobiliárias, com ajuste no formato de lotes ou projeções;

II - as alterações de traçado viário e estacionamentos;

III - a compensação de áreas entre equipamentos públicos e áreas públicas;

IV - o desenho de novos espaços livres públicos.

**Art. 66. A reformulação de desenho urbano de áreas parceladas com alteração das unidades imobiliárias e redução das áreas públicas, nas hipóteses do art. 63, III e IV, tem por finalidade o cumprimento do objetivo do PDOT de otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada.**

§ 1º A reformulação de desenho urbano tratada no caput pode contemplar:

I - alterações de traçado viário e estacionamentos;

II - redesenho de espaços livres públicos;

III - alteração ou criação de unidades imobiliárias e de áreas públicas.

**§ 2º O reparcelamento de que trata o caput deste artigo, bem como a hipótese do art. 63, V, ficam condicionados, além dos requisitos previstos no art. 62, à:**

I - participação popular;

II - realização de estudos urbanísticos que comprovem a viabilidade da intervenção;

III - **desafetação de área pública, quando for o caso.**

§ 3º A participação popular a que se refere o § 2º, I, deve ocorrer em uma das formas previstas no PDOT.

§ 4º Os casos previstos no caput podem estar sujeitos ao licenciamento ambiental.

20. Sobre esse enfoque, conforme se observa do mencionado art. 62 da Lei Complementar n.º 1.027, de 2023, a aprovação do reparcelamento depende da aprovação de projeto urbanístico por esta Secretaria, da deliberação pelo Conplan, da aprovação do reparcelamento por ato do Chefe do Poder Executivo e da expedição de licença urbanística.

20.1. Das disposições da legislação exposta, compreende-se que a situação apresentada amolda-se ao disposto no art. 63, IV da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que trata da autorização para o reparcelamento de áreas previamente registradas em cartório de registro de imóveis em que seja realizado a "reformulação de desenho urbano com ou sem alteração das áreas

20.2. Nesse ponto, destaca-se a informação contida no Memorial Descritivo MDE 082/2021 (87811523) do qual informa que o projeto de regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias instaladas no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, que originalmente possuía 60.000m², limitando-se ao norte com o lote do cemitério, a leste e ao sul com a Área Especial 3N e a oeste com a Entrecruza Norte 2/4 e a Quadra Norte 4, foi registrado em cartório pelo projeto CSB PR 62/1, previsto para abrigar o Quartel da Polícia Militar do Distrito Federal (PM-DF).

20.3. Válido destacar, que no caso concreto, havendo a necessidade de **desafetação de áreas do lote em tela**, aplicam-se ainda as disposições constantes do art. 66, §2º (vide transcrição no item 19), o qual condiciona o parcelamento, além da participação popular e da realização dos estudos urbanísticos que comprovem a viabilidade da intervenção, a realização dos procedimentos afetos à desafetação das áreas públicas.

20.4. Desse modo, por demonstrada a necessidade de **desafetação e reversão de áreas do reparcelamento de solo ao patrimônio da Terracap**, já registrada em cartório pelo projeto CSB PR 62/1, caracterizado como equipamento público, de propriedade do poder público, área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias, incluindo também as residências, instaladas no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, conforme pontuado no Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140), bem como as novas disposições constantes na [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#), salienta-se a necessidade de **aprovação do reparcelamento do solo por ato do chefe do Poder Executivo e a expedição da licença urbanística, seguindo os ritos procedimentais da nova Lei de Parcelamento de Solo e respectiva regulamentação quando editada, atentando-se ao título VI, capítulos I e II da referida norma ou a aprovação de regularização fundiária nos termos da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, ambas hipóteses sob a responsabilidade de condução da Terracap, após o recebimento da titulação da área pública.**

21. Nessa senda, rememore-se o constante no Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140) exarado pela Diretoria de Parcelamento do Solo, acerca da relação aos usos e parâmetros urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos, [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), e suas alterações. Confira-se.

“(…)”

*Em relação aos usos e parâmetros urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019 e suas alterações, o princípio foi indicado nas diretrizes [54000221] a categoria de Uso e Ocupação do Solo – UOS CSIR, mas como essa categoria condiciona o uso residencial à existência de uso não residencial, não seria possível a regularização das unidades exclusivamente residenciais, assim indicamos a UOS CSIR ND detalhada no Art. 5º, inciso IV da LUOS, na subcategoria CSIR 1 NO que revela-se a mais adequada para abranger os variados usos existentes no local.*

Art. 5º

*IV – UOS CSIR NO- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:*

*a) CSIR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;*

*b) CSIR 2 NO localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;*

*Destacamos que, após a aprovação do projeto de Lei que ora se apresenta, será feita a adequação do Memorial Descritivo - MDE 082/2021 (87811523) e das Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 082/2021 (87811873), conforme os usos definidos na Lei aprovada para as unidades imobiliárias resultantes do reparcelamento.”*

22. Diante do exposto, no limite do exame que compete a esta unidade de assessoramento jurídico, e no que diz respeito à análise da minuta do Projeto de Lei Complementar e minuta de Exposição de Motivos constantes do Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140), toma-se por base o que estabelece a [Lei Complementar nº 13, de 3 de setembro de 1996](#) que regulamenta o [art. 69 da Lei Orgânica](#), dispondo sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis do Distrito Federal, o [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#), que dispõe sobre as normas e as diretrizes para elaboração, alteração, encaminhamento e exame de propostas de decreto e projeto de lei no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, bem como, as orientações contidas no novo [Manual de Comunicação Oficial do Distrito Federal](#).

## II.1 - DA REGULARIDADE DO ATO NORMATIVO PRETENDIDO

23. Quanto à análise do ato que se pretende aprovar, cumpre esclarecer que as normas e diretrizes para elaboração, alteração, encaminhamento e exame de propostas de decretos e projeto de lei no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal encontram-se estabelecidas no [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#) e na [Lei Complementar N.º 13, de 3 de setembro de 1996](#), bem como encontra a pertinência com o previsto no Guia Prático, elaborado pela Casa Civil do Distrito Federal (103391271 - Processo Sei N.º 00390-0000234/2023-97):

*“As normas estabelecidas pelo Decreto nº 43.130, de 2022, são aplicadas, também, às portarias e outros atos normativos, no que couber. Ademais, o Decreto dispõe que as regras de legística e redação a serem aplicadas para elaboração e alteração das propostas de decretos e projetos de lei, bem como dos documentos exigidos para sua instrução, devem seguir as normas estabelecidas na Lei Complementar nº 13, de 3 de setembro de 1996, ou legislação que lhe sobrevenha.” (grifou-se)*

24. Dessa feita, nos termos do regramento contido no art. 3º do Decreto n.º 43.130, de 2022, a proposição de decreto ou de projeto de lei será encaminhada pelo respectivo Secretário de Estado à Casa Civil, para análise de conveniência e oportunidade, acompanhada de:

**Decreto n.º 43.130, de 2022**

*Art. 3º A proposição de projeto de lei ou de decreto será autuada pelo órgão ou entidade proponente e encaminhada pelo respectivo Secretário de Estado, ou pelo Secretário de Estado ao qual o órgão ou entidade esteja vinculado, à Casa Civil do Distrito Federal, para análise de conveniência e oportunidade, acompanhada de:*

*I - exposição de motivos assinada pela autoridade máxima do órgão ou entidade proponente, devendo conter os seguintes requisitos, de forma individualizada:*

*a) justificativa e fundamento claro e objetivo da proposição;*  
*b) a síntese do problema cuja proposição visa a solucionar;*  
*c) a identificação das normas afetadas pela proposição;*  
*d) a necessidade de que a matéria seja disciplinada por ato do Governador e não por ato do Secretário de Estado do Distrito Federal proponente;*  
*e) a conveniência e a oportunidade de adoção da medida;*  
*f) no caso de proposição de projeto de lei, as razões para requerer à Câmara Legislativa do Distrito Federal a apreciação em caráter de urgência de projeto de lei, se for o caso.*

*II - manifestação da assessoria jurídica do órgão ou entidade proponente que deve abranger:*

*a) os dispositivos constitucionais ou legais que fundamentam a validade da proposição;*  
*b) as consequências jurídicas dos principais pontos da proposição;*  
*c) as controvérsias jurídicas que envolvam a matéria;*  
*d) os fundamentos que sustentam a competência do Governador para disciplinar a matéria;*  
*e) as normas a serem revogadas com edição do ato normativo;*  
*f) a demonstração de que a proposta não invade a competência, material ou formal, da União ou de outro ente Federativo, bem como a indicação de que a iniciativa é também do Poder Executivo do Distrito Federal, nas hipóteses de competência concorrente.*

*g) a análise de constitucionalidade, legalidade e legística;*

*h) em ano eleitoral, a análise da viabilidade jurídica da proposta sob o aspecto da legislação eleitoral, inclusive no tocante às vedações previstas na Lei 9.504, de 30 de setembro de 1997, na Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 e outras normas aplicáveis, inclusive a jurisprudência e regulamentações do Tribunal Superior Eleitoral.*

*III - declaração do ordenador de despesas:*

*a) informando que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro aos cofres públicos do Distrito Federal, bem como aos seus órgãos e entidades;*

*b) no caso em que a proposta implicar renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas, informando, cumulativamente:*

*1. a estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que entrar em vigor e nos dois subsequentes, da qual deverá constar, de forma*

clara e detalhada, as premissas e as metodologias de cálculo utilizadas;

2. a adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual, compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

c) quando se tratar de despesa obrigatória de caráter continuado, deverá ser demonstrada a origem dos recursos para seu custeio;

**IV - manifestação técnica sobre o mérito da proposição, contendo:**

a) a análise do problema que o ato normativo visa solucionar, identificando a natureza, o alcance, as causas da necessidade e as razões para que o Poder Executivo intervenha no problema;

b) os objetivos das ações previstas na proposta, com os resultados e os impactos esperados com a medida;

c) as metas e os indicadores para acompanhamento e avaliação dos resultados;

d) a enumeração das alternativas disponíveis, considerando a situação fático-jurídica do problema que se pretende resolver;

e) nas hipóteses de proposta de implementação de política pública, deverá ser demonstrada a relação existente entre a causa do problema, as ações propostas e os resultados esperados;

f) o prazo para implementação, quando couber;

g) a análise do impacto da medida sobre outras políticas públicas, inclusive quanto à interação ou à sobreposição, se for o caso;

h) a descrição histórica das políticas anteriormente adotadas para o mesmo problema, as necessidades e as razões pelas quais foram descontinuadas, se for o caso;

i) a metodologia utilizada para a análise prévia do impacto da proposta, bem como das informações técnicas que apoiaram a elaboração dos pareceres de mérito;

§ 1º Todos os documentos, manifestações e pareceres aos quais o interessado fizer referência em sua fundamentação devem ser acostados à proposição de projeto de lei ou de decreto.

§ 2º A proposição que se enquadre na alínea "b" do inciso III deste artigo poderá ser submetida previamente à Secretaria de Estado de Economia, para análise quanto ao impacto orçamentário e financeiro da medida.

§ 3º A não apresentação da manifestação técnica ou inobservância de qualquer das alíneas elencadas no inciso IV deste artigo deve ser devidamente justificada e fundamentada nos autos do processo.

§ 4º A proposta, consistente em minuta de projeto de lei de concessão, ampliação ou prorrogação de benefício tributário, deverá seguir o procedimento disciplinado no Decreto nº 41.496, de 18 de novembro de 2020, ou suas alterações, antes de ser encaminhada para a Casa Civil do Distrito Federal.

§ 5º O descumprimento das disposições deste artigo ensejará a restituição dos autos ao proponente para a adequação proposição.

25. Concomitante aos regramentos da referida norma, necessário, ainda, analisar as minutas submetidas à apreciação segundo as orientações contidas no novo [Manual de Comunicação Oficial do Distrito Federal](#), aprovado pelo [Decreto nº 44.610, de 12 de junho de 2023](#).

26. Passa-se a análise dos aspectos jurídico-formais das minutas.

## II.2 - DA EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

27. No que diz respeito a **Minuta de Exposição de Motivos** (133992140), vale lembrar que trata-se de meio de comunicação formal utilizado por Secretários de Estado ou autoridades de nível hierárquico equivalente. É utilizado para expor assuntos oficiais, propor medidas a serem adotadas ou apresentar, para consideração ou devido encaminhamento, minutas ou projetos de ato normativo. Desse modo, atenta-se para o que estabelece o art. 3º, inciso I, do [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#), no que tange aos elementos que a minuta deve, necessariamente, conter:

a) justificativa e fundamento claro e objetivo da proposição;

b) a síntese do problema cuja proposição visa a solucionar;

c) a identificação das normas afetadas pela proposição;

d) a necessidade de que a matéria seja disciplinada por ato do Governador e não por ato do Secretário de Estado do Distrito Federal proponente;

e) a conveniência e a oportunidade de adoção da medida;

f) no caso de proposição de projeto de lei, as razões para requerer à Câmara Legislativa do Distrito Federal a apreciação em caráter de urgência de projeto de lei, se for o caso.

28. Para melhor visualização, a minuta de exposição de motivos será abaixo transcrita:

**"EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº** /2024 – GAB/SEDUH  
Brasília, de de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor

**Ibaneis Rocha**

Governador do Distrito Federal

Assunto: Proposta de anteprojeto de Lei para fins de regularização das ocupações consolidadas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

Com os meus cumprimentos, dirijo-me à Vossa Excelência para submeter à sua elevada apreciação minuta de Lei que autoriza o Poder Executivo Distrital a desafetar bem público de uso especial e reverter a área desafetada ao patrimônio da TERRACAP para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias e residências instaladas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV.

A área objeto de reparcelamento é uma unidade imobiliária registrada com 60.000,00 m², destinada a Equipamento Público, que foi parcialmente ocupada pela 18ª Delegacia de Polícia, ficando o restante da área do lote vazia, sem cercamento. Entre os anos de 1997 e 1998, consolidou-se na parte do lote desocupada, ocupação irregular, conhecida como Expansão do Setor de Oficinas, resultante das demandas existentes de expansão do Setor instalado nas proximidades.

A regularização da área foi prevista em Lei Complementar de autoria do Poder Legislativo e, embora essa Lei tenha sido objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade, por vício de iniciativa, a área foi prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e suas complementações, constando no Anexo IV – Áreas Econômicas, Mapa 6 – Áreas Econômicas e na Tabela 6A – Áreas Econômicas Consolidadas, sendo sua regularização solicitada por meio do Ofício Nº 29/2020 – RA-IV/GAB (34862292) pela Administração Regional de Brazlândia - RA IV, que argumenta que o Setor de Oficinas e Pequenas Indústrias daquela Região Administrativa já existe há mais de 20 anos e os empresários estão privados de melhorar seus empreendimentos por falta de registro e projetos urbanísticos.

O projeto de regularização da área foi apresentado à comunidade por meio de Audiência Pública, realizada em 31 de janeiro de 2022 (81072723), atendendo às exigências dos arts. 49 e 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, e do art. 3º inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, com resultado da Audiência favorável à regularização. Foi também objeto de análise pela PCDF que, por meio da Manifestação 6126 (83128663), deu anuência para o parcelamento do restante do terreno, desde que reservada a área necessária para construção da nova sede para a 18ª DP no local.

A proposta foi consubstanciada no projeto preliminar de urbanismo URB-MDE-NGB 082/2021 (87811337, 87811523, 87811873), que foi apresentado ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, em sua 197ª Reunião Ordinária, e apreciado favoravelmente, por unanimidade, por meio da Decisão nº 37/2022 (93634234).

Por se tratar de uma área destinada ao desenvolvimento econômico, a TERRACAP foi consultada acerca do modelo de operação do Programa Desenvolve-DF, por meio do Ofício Nº 4949/2022 - SEDUH/GAB (99346018), tendo a Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico dessa Companhia se pronunciado por meio do Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRES/ADRES (100441826), informando que somente a TERRACAP pode operacionalizar concessões no modelo do Programa Desenvolve-DF, a ser realizado nos moldes constantes da Lei nº 6.468, de 27 de dezembro de 2019, que reformula o Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal - PRO-DF II, cria o Programa Desenvolve-DF, regulariza situações consolidadas oriundas de programas de desenvolvimento anteriores e dá outras providências.

Como as ocupações se encontram em um lote de Equipamento Público, de propriedade do poder público, o processo também foi objeto de análise pela Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal - UGPI, em sua 23ª Reunião Ordinária, manifestou-se favoravelmente pelo reparcelamento do Lote A, para regularização da

situação patrimonial do imóvel (93720745), sendo a demanda novamente apreciada nas 3ª e 3ª Reuniões Ordinárias (126583499 e 129785116), quando foi levantada a questão que nem todas as ocupações são de natureza empresarial, vez que algumas são de cunho residencial, não sendo possível o enquadramento de todos os ocupantes no Programa Desenvolve-DF.

Houve então deliberação acerca da reversão da área de 38.832,00m² ao patrimônio da TERRACAP, que corresponde à área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário instalados no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, para promover a regularização das ocupações do bem, sejam as de natureza empresarial ou econômica, sejam as de cunho residencial, mediante adoção dos instrumentos de regularização que se mostrarem mais adequados, reservando 21.166,00m² (do lote de 60.000,00m²), para a Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF, tendo o Colegiado se manifestado favoravelmente.

Em relação aos usos e parâmetros urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar n.º 948/2019, propõe-se a categoria de Uso e Ocupação do Solo - UOS CSIIR 1 NO: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, detalhada no Art. 5º, inciso IV desta Lei Complementar, que abrange os usos existentes no local e permite a regularização das unidades imobiliárias resultantes do reparcelamento.

Destacamos a necessidade de que a matéria seja disciplinada por ato do Governador e não por ato do Secretário de Estado proponente, por se tratar de desafetação de áreas públicas, alteração de Projeto de Parcelamento do solo, doação, alienação, aforamento, comodato ou cessão de uso de bens públicos, nos termos dos Art. 47, 49 e 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, e Art. 4º do Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017.

Cumpra acrescentar, finalmente, que a aprovação da minuta de Lei Complementar não acarretará aumento de despesas a esta Secretaria de Estado, conforme Informação Técnica (xxxx) e Declaração de Orçamento (xxxx) inseridas nos autos, em atendimento ao art. 3º, inciso III, do Decreto n.º 43.130, de 23 de março de 2022.

Na oportunidade, renovo minhas expressões de apreço e consideração.

Respeitosamente,"

29. Conforme págs. 57/59 do **Manual de Comunicação Oficial**, trata a Exposição de Motivos de "Documento que apresenta manifestação técnica e fundamentada acerca de matérias a serem solucionadas por ato do governador", devendo ser estruturada de modo a conter: **cabeçalho, identificação do documento, local e data, destinatário, assunto, vocativo, exposição do texto, fecho, assinatura eletrônica e rodapé.**

29.1. Válido pontuar que a versão mais recente do Manual de Comunicação Oficial conferiu novo modelo padrão a diversos documentos, dentre eles o modelo de exposição de motivos, conforme abaixo reproduzido:

29.2. Neste sentido, quanto à **estrutura** da minuta apresentada, observado o modelo de exposição de motivos transcrito no Item 31., sugere-se apenas os seguintes ajustes:

a) Inserir, abaixo do destinatário, o **Assunto**, o qual deve expressar, segundo o referido Manual, o conteúdo que será tratado no documento. Nesse sentido, sugere-se o seguinte ajuste:

**Assunto: Proposição de Projeto de Lei para fins de desafetação de bem público de uso especial e reversão da área desafetada ao patrimônio da Terracap, para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias, incluindo também as residências instaladas no Lote A – AE 4N, localizado no Setor Norte de Brasília - RA IV.**

29.3. Em continuidade, no que diz respeito ao **conteúdo** e visando ao atendimento do disposto no art. 3º, I, "c" e "f" do Decreto n.º 43.130, de 2022, sugere-se os seguintes ajustes:

a) Recomenda-se que a área técnica reformule o antepedúntimo parágrafo, vez que proposição pela desafetação, alienação e doação é de iniciativa privativa do governador (art. 71 §1º, VII da LODF) mas a aprovação da proposta cabe à Câmara Legislativa (art. 58 IX da LODF) com a sanção do governador, desse modo, sugere-se o seguinte ajuste:

"Destacamos a necessidade de que a matéria seja disciplinada por ato do Governador e não por ato do Secretário de Estado proponente, por se tratar de Projeto de Lei que propõe a desafetação, alienação e doação de áreas públicas, nos termos dos art. 47, § 1º, 49 e 51 e parágrafos da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, bem como posterior reparcelamento do Projeto de Parcelamento do solo, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023 conforme projeto URB-MDE-NGB 082/2021 (87811337), URB-MDE-NGB 082/2021 (87811523) e os parâmetros definidos nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR, id. 54000921."

b) Indicar na minuta, se o caso, as razões para requerer à Câmara Legislativa do Distrito Federal a apreciação do projeto de lei em caráter de urgência;

c) Em atenção à alínea "c" do art. 3º I do Decreto n.º 43.130, de 2022, sugere-se o acréscimo da seguinte redação após o 11º parágrafo da minuta de exposição de motivos:

"Salienta-se que não há normas afetadas com a presente proposição."

d) Incluir aos parágrafos finais da minuta de exposição de motivo as informações relacionadas as normas afetadas com a presente proposição, à exemplo da incorporação das alterações da proposta à Lei Complementar n.º 948, de 16 de janeiro de 2019, conforme exemplificação a seguir, que poderá ser ajustada à critério da área técnica:

"Salienta-se que as alterações aprovadas nesta Lei serão incorporadas à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos, nos termos do seu art. 59, após a consolidação da revisão integrante do processo contínuo de planejamento urbano."

29.4. Quanto à **exposição de motivos**, não há óbice na manutenção da menção ao futuro reparcelamento do solo de forma a elucidar a justificativa da proposição. No entanto, deve restar claro que o objetivo da proposta é a autorização para desafetação e doação de áreas.

29.5. Dito isso, após a realização dos ajustes sugeridos, entende-se que a minuta de exposição de motivos apresentada no Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140) contemplará os elementos necessários para ser encaminhada a autoridade a que se destina, levando

em consideração que a Exposição de Motivos é o meio de comunicação formal utilizado por Secretários de Estado ou autoridades de nível hierárquico equivalente, para expor assuntos oficiais, propor medidas a serem adotadas ou apresentar, para consideração ou devido encaminhamento, minutas ou projetos de ato normativo.

### II.3 - DA MANIFESTAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA

29.6. Assim como realizado na análise da minuta de Exposição de Motivos, a minuta do Projeto de Lei Complementar será abaixo transcrita:

**"PROJETO DE LEI Nº , DE DE DE 2024.**  
(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Autoriza o Poder Executivo Distrital a desafetar bem público de uso especial e reverter a área desafetada ao patrimônio da TERRACAP para fins de regularização das ocupações consolidadas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brasília - RA IV.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica desafetada e revertida ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, a área de 38.832,00m² (trinta e oito mil, oitocentos e trinta e dois metros quadrados) do bem público de uso especial, Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brasília - RA IV, para regularização fundiária da Expansão do Setor de Oficinas de Brasília, constituído por oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário implantados.

Parágrafo único. A área desafetada, de que trata o caput, resultará em áreas de uso comum do povo e bens dominiais, conforme Projeto de Parcelamento do Solo, URB-MDE-NGB 082/2021, a ser aprovado após publicação desta Lei.

Art. 2º Os parâmetros urbanísticos para as unidades imobiliárias decorrentes do parcelamento do solo são os definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar n.º 948/2019, na categoria de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório.

Art. 3º A área remanescente do Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brasília - RA IV, com 21.168,00m², permanecerá na categoria de Uso e Ocupação do Solo - UOS INST EP: Institucional Equipamento Público, destinada ao Quartel da PMDF.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2024.

134º da República e 63º de Brasília

**IBANEIS ROCHA**

#### 2. ANEXO ÚNICO - QUADROS DE COORDENADAS

Lote A – AE 4N, Quartel da PMDF	X	Y
P1	157964.7066	8263981.6597
P2	158026.8862	8263803.0005
P3	157921.0141	8263766.1531
P4	157858.8345	8263944.8125
ÁREA	21.168,00m²	

Área revertida à Terracap	X	Y
V1	158155.2839	8264047.2541
V2	158223.3953	8263949.1493
V3	158047.5114	8263788.7640
V4	157979.8092	8263986.8351
ÁREA	38.832,00m²	

30. No que se refere ao exame de que trata o art. 3º, inciso II, alínea "a" do [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#), quanto "os dispositivos constitucionais ou legais que fundamentam a validade da proposição", verifica-se que nos termos da [Constituição Federal](#):

**Art. 24, I e art. 30, I, e art. 182 da Constituição Federal de 1988:**

**Constituição Federal**

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

(...)

§ 2º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultada ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente,

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

30.1. Adiante, no que diz respeito aos bens do Distrito Federal, e à legitimidade de iniciativa do Governador, remete-se aos arts. 17, I, art. 47 §1º, 51, 71 § 1º inciso VII e 100 da [Lei Orgânica](#), estabelecerem que:

**LODF**

Art. 17. Compete ao Distrito Federal, concorrentemente com a União, legislar sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

(...)

§ 1º O Distrito Federal, no exercício de sua competência suplementar, observará as normas gerais estabelecidas pela União.

§ 2º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, o Distrito Federal exercerá competência legislativa plena, para atender suas peculiaridades.

(...)

Art. 47. Os bens do Distrito Federal declarados inservíveis em processo regular poderão ser alienados, mediante licitação, cabendo doação somente nos casos que lei especificar.

§ 1º Os bens imóveis do Distrito Federal só podem ser objeto de alienação, arrendamento, comodato ou cessão de uso, mediante autorização legislativa, (Parágrafo alterado(a) pela(a) Emenda à Lei Orgânica 70 de

13/11/2013

(...)

Art. 51. Os bens do Distrito Federal **destinar-se-ão prioritariamente ao uso público**, respeitados as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social.

**§ 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da Lei.**

**§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada.**

§ 3º O Distrito Federal utilizará seus bens dominiais como instrumento para a realização de políticas de ocupação ordenada o território.

(...)

Art. 71. A iniciativa das leis complementares e ordinárias, observada a forma e os casos previstos nesta Lei Orgânica, cabe (Artigo alterado(a) pela(a) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015)

§ 1º **Compete privativamente ao Governador do Distrito Federal a iniciativa das leis que dispõem sobre:**

(...)

VII – afetação, desafetação, alienação, aforamento, comodato e cessão de bens imóveis do Distrito Federal. (Inciso acrescido(a) pela(a) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014)

(...)

Art. 100. **Compete privativamente ao Governador do Distrito Federal:**

(...)

VI - iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica;

VII - sancionar, promulgar e fazer publicar as leis, bem como expedir decretos e regulamentos para sua fiel execução;

(...)

30.2. Quanto às áreas de bem público de uso especial que serão desafetadas para a criação de 6 conjuntos, com um lote de aproximadamente 21.000,00m<sup>2</sup>, destinado a Equipamento Público Comunitário - EPC, e os demais lotes, com área entre 150,00 m<sup>2</sup> e 1.000,00 m<sup>2</sup> de uso misto, verifica-se que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF vigente, cuja revisão restou provada pela **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, recepcionou a desafetação como instrumento jurídico de política urbana**, conforme expressa dicação dos arts. 147 e 148, abaixo transcritos:

Art. 147. São instrumentos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano no Distrito Federal os diversos institutos de planejamento territorial e ambiental, institutos jurídicos, tributários, financeiros e de participação popular necessários a sua execução, conforme previsto na Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 148. Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento territorial e urbano, o Distrito Federal poderá adotar os instrumentos de política urbana que forem necessários e admitidos pela legislação, tais como:

(...)

III – jurídicos:

a) desapropriação, desafetação ou doação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

30.3. Ademais, replicando a exigência contida na **Lei Orgânica Distrital**, o art. 211, inciso III do **PDOT** também previu a **necessidade de realização de audiências públicas prévias à desafetação de áreas públicas**. Vejamos:

**Art. 211. O Distrito Federal, para efeito desta Lei Complementar, realizará audiências públicas nos seguintes casos:**

I – elaboração e revisão do PDOT, dos Planos de Desenvolvimento Locais e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;

II – elaboração e revisão do Plano Diretor de Transporte Urbano do Distrito Federal;

III – **desafetação de áreas públicas;**

(...)

VI – naqueles estabelecidos nos arts. 289 e 362 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

§ 1º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de trinta dias, por meio de edital publicado por três dias consecutivos em órgão de comunicação oficial e em pelo menos dois jornais de circulação em todo o território do Distrito Federal.

§ 2º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, mapas, planilhas e projetos, serão disponibilizados à consulta pública com antecedência mínima de trinta dias da realização da respectiva audiência pública.

30.4. Desse modo, reitera-se a necessidade de que a proposição que tenha por objetivo a alteração dos projetos de parcelamento das áreas a serem atingidas pelo ato normativo proposto, bem como esteja respaldada por amplo estudo técnico no qual conste pormenorizadamente as áreas objeto de desafetação, e que a minuta de Projeto de Lei Complementar observe o rito e demais formalidades legais já apontados acima. A destacar a literalidade dos seguintes dispositivos, no que diz respeito à ampla participação popular:

A) Art. 43, II, da **Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001** que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, então denominado, Estatuto da Cidade:

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – **debates, audiências e consultas públicas;**

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

B) Art. 1º, II e III, e Arts. 2º a 5º, da **Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013** que disciplina os procedimentos para a realização de audiências públicas relativas à apreciação de matérias urbanísticas e ambientais no Distrito Federal e dá outras providências:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas para a realização de audiências públicas nos casos de: (Artigo vetado pelo Governador, mas mantido pela Câmara Legislativa do Distrito Federal)

(...)

II – **alteração de parcelamento do solo registrado em cartório;**

III – **desafetação de área pública, nos termos do art. 51, § 2º, da LODE;**

(...)

Art. 2º A audiência pública tem por finalidade dar publicidade à matéria a ser apreciada e fornecer dados técnicos da proposta, assim como colher propostas e contribuições da população envolvida.

Art. 3º Audiência pública será obrigatoriamente promovida pelo Poder Executivo para os projetos de sua iniciativa, sendo facultada a promoção de audiência pública complementar pelo Poder Legislativo.

Parágrafo único. A Câmara Legislativa do Distrito Federal realizará audiência pública sobre os temas pautados na legislação federal e na distrital e nos casos previstos no seu Regimento Interno.

Art. 4º A aprovação de proposição que trate das matérias dispostas no art. 1º fica condicionada à oitiva prévia da população diretamente afetada. (Artigo vetado pelo Governador, mas mantido pela Câmara Legislativa do Distrito Federal)

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se:

I – população interessada: a comunidade residente nas localidades afetadas pela proposição, entidades da sociedade civil organizada, organizações não governamentais e demais grupos sociais que possam ser direta ou indiretamente afetados pela proposição;

II – interesse público: o conjunto de aspirações ou vantagens lícitamente almejadas pela população interessada.

§ 2º Na comprovação do interesse público, deverão ser registrados os benefícios sociais, econômicos e ambientais resultantes da medida, a população a ser beneficiada, os possíveis impactos, bem como as medidas mitigadoras propostas, além dos estudos e dos pareceres técnicos que corroborem a proposição.

30.5. Da interpretação sistemática dos dispositivos das legislações citadas, depreende-se a competência concorrente entre a União, Estados e o Distrito Federal para legislar sobre a matéria afeta ao direito urbanístico, assim como a competência conferida aos Municípios para legislar sobre

assuntos de interesse local, sendo o Plano Diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de extensão urbana, elaborado de acordo com as diretrizes gerais da política urbana inseridas na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades).

30.6. Ademais, remete-se ainda ao disposto no art. 66 §2º inciso III da Lei Complementar n.º 1.027, de 2023 (vide transcrição no item 19) no que tange à necessidade de desafetação de área pública nas hipóteses em que ocorra a reformulação de desenho urbano, com ou sem alteração de áreas públicas e com alteração de usos e parâmetros urbanísticos (art. 63, IV), além da participação popular e da realização dos estudos urbanísticos que comprovem a viabilidade da intervenção.

30.7. Neste contexto, depreende-se pela conformidade do projeto de lei em apreço com o ordenamento jurídico vigente.

31. No que se refere a **alínea "b"**, as consequências jurídicas dos principais pontos da proposição, verifica-se, conforme se extrai do Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140), que a principal consequência jurídica da proposição é desafetação e reversão ao patrimônio da TERRACAP, de área bem público de uso especial, área de 38.832,00m², localizada na Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brasília - RA IV para regularização fundiária da Expansão do Setor de Oficinas de Brasília, constituído por oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário implantados.

31.1. Ressai dos autos manifestação da Diretoria de Parcelamento do Solo por meio do Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (116621687) da qual ressalta que "todos os procedimentos necessários para alteração do projeto e desafetação de área estão sendo realizados, sendo o próximo passo o encaminhamento à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF de Projeto de Lei Complementar, no qual deve constar a doação da área destinada a regularização da expansão do Setor de Oficinas à TERRACAP, a desafetação da área como bem de uso público especial para domínial e a autorização para alteração do projeto de urbanismo".

31.2. Destaca-se o constante na Ata da 36ª Reunião Ordinária (129785116) da Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal - UGPI a deliberação acerca da doação da área de 38.832,00m² ao patrimônio da TERRACAP, que corresponde à área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário instalados no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, reservando 21.168,00m² (do lote de 60.000,00m²), para a Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF, conforme o projeto urbanístico URB 082/2021 (87811337), com resultado favorável pela maioria dos votos dos membros presentes do Colegiado.

32. Válido rememorar que em relação aos usos e parâmetros urbanísticos disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar n.º 948/2019 e suas alterações, a Diretoria de Parcelamento do Solo, nos termos do Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140), destacou:

"[...] Em relação aos usos e parâmetros urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar n.º 948/2019 e suas alterações, à princípio foi indicada nas diretrizes (S4000921) a categoria de Uso e Ocupação do Solo – UOS CS1Indr mas, como essa categoria condiciona o uso residencial à existência de uso não residencial, não seria possível a regularização das unidades exclusivamente residenciais, assim indicamos a UOS CS1IR NO detalhada no Art. 5º, inciso IV da LUOS, na subcategoria CS1IR 1 NO que revela-se a mais adequada para abranger os variados usos existentes no local:

Art. 5º

IV - UOS CS1IR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

a) CS1IR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

b) CS1IR 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

Destacamos que, após a aprovação do projeto de Lei que ora se apresenta, será feita a adequação do Memorial Descritivo - MDE 082/2021 (87811523) e das Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 082/2021 (87811873), conforme os usos definidos na Lei aprovada para as unidades imobiliárias resultantes do reparcimento."

32.1. Acerca do assunto, cumpre destacar ainda que a distribuição equilibrada e a garantia da implantação de infraestrutura e equipamentos públicos adequados ao atendimento da população figuram como objetivos gerais fixados no PDOT, assim como a valorização da ordem fundiária como função pública, conforme se vê:

"Art. 8º São objetivos gerais do PDOT:

VII – distribuição equilibrada de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

(...)

XIV – garantia da implantação de infraestrutura e equipamentos públicos adequados para atendimento da população;

(...)

XVI – valorização da ordem fundiária como função pública, promovendo-se a regularização fundiária das terras urbanas e rurais, públicas e privadas, e integrando-as à cidade legal".

32.2. As propostas legislativas de desafetação devem ser elaboradas indicando apenas as áreas a serem desafetadas, sem a necessidade de criação de nova unidade imobiliária autônoma [1]. Dessa forma, o projeto de lei que vise à desafetação e a doação ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, deve indicar de forma pormenorizada as áreas a que se referem, que retornarão à categoria de bens dominiais, em atenção às disposições da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ou da Lei Complementar n.º 1.027, de 28 de novembro de 2023. **Importante ressaltar que eventual equívoco nas áreas indicadas em específico como objeto de desafetação implicará na necessidade de apresentação de um novo Projeto de Lei, com todo trâmite legislativo daí decorrente.**

32.3. Entende-se, portanto, que não há óbice à desafetação vislumbrada, haja vista que a Constituição brasileira adotou a competência concorrente não-cumulativa ou vertical, de forma que a competência da União está adstrita ao estabelecimento de normas gerais, devendo os Estados e Distrito Federal especificá-las, através de suas respectivas leis. É a chamada competência suplementar dos Estados-membros e Distrito Federal (CF, art. 24, § 2º) [2]. Para tanto, devem ser atendidos os seguintes requisitos: i) atendimento ao interesse público; ii) elaboração do estudo técnico que demonstre que a desafetação atenderá políticas de ocupação ordenada do território; iii) ampla participação popular, com realização de audiências públicas; iv) atendimento ao regramento acerca da alienação de bens públicos imóveis existente na Lei nº 14.133/21.

32.4. No que tange a participação popular, extrai dos autos do processo, o Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140) a informação da realização da Audiência, realizada em 31 de janeiro de 2022 (8107723), atendendo às exigências dos arts. 49 e 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF, e do art. 1º inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, com resultado da Audiência favorável à regularização conforme Ata publicada no DDDF n.º 39, de 24 de fevereiro de 2022. Assim, à primeira vista, entende-se que restou garantido o espaço ao pluralismo de ideias, consistente nas discussões coletivas entre aquelas pessoas diretamente interessadas/afetadas.

32.5. Aliás, trouxe a Lei Orgânica do Distrito Federal regramento específico para a desafetação, a alienação, aforamento, comodato ou cessão de uso de bens imóveis do Distrito Federal, que necessitam da comprovação do interesse público, a audiência à população interessada e a edição de lei autorizativa de iniciativa do Governador do Distrito Federal, após prévia avaliação da Câmara Legislativa.

32.6. A alienação de imóvel público está regulamentada pelo art. 76 da Lei de Licitações (Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021), o qual dispensa o processo licitatório no caso de doação entre órgãos ou entidades da Administração Pública de qualquer esfera do governo, sendo estes bens revertidos ao patrimônio da pessoa jurídica doadora caso cessadas as razões que justificaram a sua doação, conforme se vê:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

(...)

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo ressalvado o disposto nas alíneas "f", "g" e "h" deste inciso;

(...)

§ 2º Os imóveis doados com base na alínea "b" do inciso I da caput deste artigo, cessadas as razões que justificaram sua doação, serão revertidos ao patrimônio da pessoa jurídica doadora, vedada sua alienação pelo beneficiário.

§ 3º A Administração poderá conceder título de propriedade ou de direito real de uso de imóvel, admitida a dispensa de licitação, quando o uso destinar-se a:

I - outro órgão ou entidade da Administração Pública, qualquer que seja a localização do imóvel;

II - pessoa natural que, nos termos de lei, regulamento ou ato normativo do órgão competente, haja implementado os requisitos mínimos de cultura, de ocupação mansa e pacífica e de exploração direta sobre área rural, observada o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009.

(...)

§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constará, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado.

§ 7º Na hipótese do § 6º deste artigo, caso o donatário necessite oferecer o imóvel em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e as demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do doador.

32.7. Nessa senda, observa-se as considerações tecidas pela Diretoria de Parcelamento do Solo no meio do Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (116621687), em especial pela doação da área de 38.832,00m<sup>2</sup> à TERRACAP, que corresponde à área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias instaladas no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brazlândia - RA IV, reservando 21.168,00m<sup>2</sup> (do lote de 60.000,00m<sup>2</sup>), para a Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF, conforme projeto URB-MDE-NGB 082/2021 (87811337, 87811523 e 87811873).

32.8. Entretanto, posteriormente a Diretoria de Parcelamento do Solo se manifestou por meio do Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (133992140) bem como elaborou a minuta de projeto de lei fazendo menção da reversão da área de 38.832,00m<sup>2</sup> ao patrimônio da TERRACAP.

32.9. Considerando que na minuta de projeto de lei, não há um artigo fazendo menção da doação da referida área, entende-se que a tal premissa adotada nas duas manifestações da Diretoria de Parcelamento do Solo possa conduzir automaticamente à conclusão de que "reversão" seja igual a doação, contudo, esta Assessoria considera importante que a minuta do Projeto de Lei conste expressamente a autorização para alienação e doação da área em comento à Terracap, visto que esta é a terminologia prevista na LODF.

32.10. Caso a área consultante considere imprescindível a manutenção do termo "reversão", recomenda-se a inclusão de um novo artigo na minuta de lei contendo expressa autorização ao Poder Executivo a promover a alienação e a doação da área desafetada.

33. No que se refere a alínea "c", "as controvérsias jurídicas que envolvam a matéria", sobre este ponto, necessário tecer alguns comentários.

#### 1) Da disponibilidade de bens públicos por meio da desafetação

33.1. No que se refere a desafetação de bem público imóvel, como no caso dos autos, tem-se que no âmbito do Distrito Federal, e por força do disposto da Lei Orgânica do Distrito Federal, esta somente pode ser procedida através de lei específica. Eis o teor dos dispositivos da LODF, in verbis:

**Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinam-se prioritariamente ao uso público, respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social.**

§ 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei.

§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada.

(...)

Art. 58. Cabe à Câmara Legislativa, com a sanção do Governador, não exigida esta para o especificado no art. 60 desta Lei Orgânica, dispor sobre todas as matérias de competência do Distrito Federal, especialmente sobre:

(...)

IX - planejamento e controle do uso, parcelamento, ocupação do solo e mudança de destinação de áreas urbanas, observado o disposto nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

(...)

Art. 71. A iniciativa das leis complementares e ordinárias, observada a forma e os casos previstos nesta Lei Orgânica, cabe:

(...)

§ 1º Compete privativamente ao Governador do Distrito Federal a iniciativa das leis que disponham sobre:

(...)

VII – afetação, desafetação, alienação, aforamento, comodato e cessão de bens imóveis do Distrito Federal.

33.2. Salienta-se que no ordenamento jurídico brasileiro, a desafetação (supressão da destinação do bem público) torna o bem passível de alienação. O bem público, com a desafetação, deixa de ser de uso comum ou de uso especial para se tornar bem dominical (arts. 99, 100 e 101 do Código Civil).

33.3. Em termos gerais, para que a desafetação seja feita licitamente, depende de lei específica ou manifestação do Poder Público através de ato administrativo expresso, bem como mediante fatos da natureza, conforme escólio de Matheus Carvalho (in Manual de Direito Administrativo. 9ª ed. São Paulo: Juspodium, 2021, p. 1354).

33.4. Nesse sentido, pode-se extrair que a D. Procuradoria Geral do Distrito Federal exarou o [Parecer Jurídico n.º 319/2023 - PGDF/PGCONS](#), consolidando a orientação de que a desafetação de bem público imóvel, somente pode ocorrer através de Lei, por força da LODF (art. 51, §2º; 58, IX e 71, §1º, VI).

33.5. Frisa-se por oportuno, que a Lei Complementar n.º 13, de 1996, ao dispor acerca das consolidações de Leis do Distrito Federal, em seu inciso II do art. 4º considera que no âmbito legislativo do Distrito Federal, *lei complementar a lei que discipline matéria que a Lei Orgânica determine como seu objeto*. Nesse sentido, a [Lei Orgânica do Distrito Federal](#), dispõe:

Art. 75. As leis complementares serão aprovadas por maioria absoluta dos Deputados da Câmara Legislativa e receberão numeração distinta das leis ordinárias.

Parágrafo único. **Para os fins deste artigo, constituirão leis complementares, entre outras:**

I - a lei de organização do Tribunal de Contas do Distrito Federal;

II - o estatuto dos servidores públicos civis;

III - o regime jurídico dos servidores públicos civis; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

IV - a lei de organização da Procuradoria-Geral do Distrito Federal;

IV - ~~a lei do sistema tributário do Distrito Federal;~~

IV - o código tributário do Distrito Federal; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

V - a lei que dispõe sobre as atribuições do Vice-Governador do Distrito Federal;

VI - a lei que dispõe sobre a organização do sistema de educação do Distrito Federal;

VII - a lei de organização da previdência dos servidores públicos do Distrito Federal;

VIII - a lei que dispõe sobre o plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal.

IX - a lei que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007\)](#)

X - a lei que dispõe sobre o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007\)](#)

XI - a lei que dispõe sobre o Plano de Desenvolvimento Local; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007\)](#)

XII - a lei de organização e funcionamento da Defensoria Pública do Distrito Federal; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 61 de 30/11/2012\)](#)

33.6. Nota-se, portanto, que a aprovação do ato pretendido (desafetação das áreas de bem público correlatas ao futuro reparcelamento do Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA

IV, unidade imobiliária registrada com 60.000,00 m<sup>2</sup>, destinada a Equipamento Público, parcialmente ocupada pela 18ª Delegacia de Polícia por meio de Lei Complementar, salvo melhor juízo, não integra o rol supramencionado, e como a orientação da Doutrina Procuradoria Geral do Distrito Federal é de que a desafetação de bem público imóvel somente pode ocorrer através de lei específica (Vide item 33.1), **recomenda-se que o ato a ser aprovado seja alterado para Projeto de Lei Ordinária.**

33.7. Nesse diapasão, o art. 1º da minuta do projeto de lei (133992140) que "Fica desafetada e revertida ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, a área de 38.832,00m<sup>2</sup> (trinta e oito mil, oitocentos e trinta e dois metros quadrados) do bem público de uso especial, Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brasília - RA IV, para regularização fundiária da Expansão do Setor de Oficinas de Brasília, constituído por oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário implantados."

33.8. Leclona Renan Lotufo que a "desafetação é mudança de destinação do bem, visando incluir bens de uso comum do povo, ou bens de uso especial, na categoria de bens dominicais, para possibilitar a alienação, nos termos das regras do Direito Administrativo". (Lotufo, Renan. Código Civil comentado. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 1, p. 256)

33.9. Nesse contexto, conforme salientado, de acordo com a Lei Orgânica do Distrito Federal, em regra, "os bens do Distrito Federal destinam-se à prioritariamente ao uso público, respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social" (art. 51), de modo que os bens públicos tomam-se indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente.

33.10. Maria Sylvania Zanella Di Pietro, também se pronunciou a respeito do assunto, seguindo entendimento semelhante: "Isto quer dizer que os bens de uso comum e de uso especial, enquanto mantiverem essa natureza, podem ser objeto de alienação de uma entidade pública para outra, segundo normas de direito público. Essa transferência se dá normalmente por lei. Se perderem essa natureza, pela desafetação, tornam-se disponíveis pelos métodos do direito privado". (DI PIETRO, Maria Sylvania Zanella. Direito Administrativo. 25ª ed. São Paulo: Atlas, 2012, pág. 1564).

33.11. Com efeito, o art. 47, §1º da [Lei Orgânica Distrital](#) dispõe que "os bens imóveis do Distrito Federal só podem ser objeto de alienação (...) mediante autorização legislativa". Da mesma forma, previu o art. 49 da LODF que "a aquisição por compra ou permuta, bem como a alienação dos bens imóveis do Distrito Federal dependerão de prévia avaliação e autorização da Câmara Legislativa, subordinada à comprovação da existência de interesse público e à observância da legislação pertinente à licitação".

33.12. Na mesma linha, consta do art. 58 da LODF:

"Art. 58. Cabe à Câmara Legislativa, com a sanção do Governador, não exigida esta para o especificado no art. 60 desta Lei Orgânica, dispor sobre todas as matérias de competência do Distrito Federal, especialmente sobre:

(...)

VI - autorização para alienação dos bens imóveis do Distrito Federal ou cessão de direitos reais a eles relativos, bem como recebimento, pelo Distrito Federal, de doações com encargo, não se considerando como tais a simples destinação específica do bem; (...) XV - aquisição, administração, alienação, arrendamento e cessão de bens imóveis do Distrito Federal;"

33.13. Cabível destacar ainda, quanto à **doação da área de 38.832,00m<sup>2</sup> à Terracap**, com vistas à regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias instaladas no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV. Veja-se que conforme Relatório Nº 8/2023 – SEDUH/GAB (118970589) concluiu:

"(...) Recomendamos a essa Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário - UGPI a manifestação **favorável** quanto à proposta de doação da área de 38.832,00m<sup>2</sup> à Terracap, com vistas à regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas e pequenas indústrias instaladas no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília - RA IV, reservando 21.168,00m<sup>2</sup> (do lote de 60.000,00m<sup>2</sup>), para a Polícia Civil do Distrito Federal - PCDF, conforme projeto URB-MDE-NGB 082/2021, considerando as atribuições contidas no Decreto nº 39.536, de 18 de dezembro de 2018, que dispõe sobre a estrutura de gestão do patrimônio imobiliário no âmbito dos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal."

33.14. Nesse diapasão, fora realizado pela Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal as Reuniões Ordinárias 35ª e 36ª, conforme Atas acostadas aos autos (126583499 e 129785116), ficando consignado de que a área de 38.832 m<sup>2</sup> que se pretende desafetar será também doada à Terracap, conforme o seguinte resultado consignado na Ata da 36ª Reunião Ordinária do UGPI Confira-se o referido:

André Ávila. O Secretário Executivo Otávio, no exercício da Presidência da UGPI proclamou o resultado favorável por três votos a dois, de doação do imóvel à TERRACAP, nos termos do voto apresentado pelo Procurador do Distrito Federal, Dr. André Ávila. Prosseguindo, chamou a pauta

33.15. Ainda que o presente opinativo não tenha como pretensão o aprofundamento doutrinário, cumpre trazer à baila citação<sup>[3]</sup> que bem relaciona os principais aspectos da doação, inclusive quanto ao seu uso em Direito Administrativo:

Doação, caracteriza-se por ser contrato solene benéfico pelo qual uma pessoa – o doador, por liberdade condicionada, ou não, e com a aquiescência de outra – o donatário, transfere-lhe bens ou vantagens do seu patrimônio, como insculpido no artigo 538 e segs., do CC, podendo haver encargo para o donatário. A administração pode realizar de forma excepcional a doação de bens públicos. Contudo impreterivelmente deve-se ter a comprovação inequívoca de que prevalece o interesse público, sob pena de configurar-se conduta ilegal e dilapidatória do patrimônio público. Constituem requisitos à doação de bens públicos; a) autorização legislativa; b) interesse público devidamente justificado; c) avaliação prévia.

33.16. Segundo leciona Hely Lopes Meirelles<sup>[4]</sup>, "A Administração pode fazer doações de bens móveis ou imóveis desafetados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse coletivo. Essas doações podem ser com ou sem encargos e em qualquer caso dependem de lei autorizadora, que estabeleça as condições para sua efetivação, de prévia avaliação do bem a ser doado e de licitação(...)".

33.17. Ainda sobre o assunto, válido destacar, a vedação imposta ao Distrito Federal, estabelecida na [Lei Orgânica do Distrito Federal](#) - LODF:

Art. 18 É vedado ao Distrito Federal:

(...)

IV - doar bens imóveis de seu patrimônio ou constituir sobre eles ônus real, bem como conceder isenções fiscais ou remissões de dívidas, **sem expressa autorização da Câmara Legislativa**, sob pena de nulidade do ato.

Art. 47. Os bens do Distrito Federal declarados inservíveis em processo regular poderão ser alienados, mediante licitação, **cabendo doação somente nos casos que lei especificar.**

§ 1º - Os bens imóveis do Distrito Federal só poderão ser objeto de alienação, aforamento, comodato ou cessão de uso, em virtude de lei, **concedendo-se preferência à cessão de uso sobre a venda ou doação.**

§ 1º Os bens imóveis do Distrito Federal só podem ser objeto de alienação, aforamento, comodato ou cessão de uso, mediante autorização legislativa. **(Parágrafo alterado(a) pela(a) Emenda à Lei Orgânica 70 de 13/11/2013)**

§ 2º Todos os bens do Distrito Federal deverão ser cadastrados com a identificação respectiva. Por fim, destaca-se o constante nos itens

34. No que se refere a **alínea "d"**, "os fundamentos que sustentam a competência do Governador para disciplinar a matéria", nos termos da legislação exposta nos itens 31. e subitens, e por tratar-se de desafetação de área pública, faz-se necessário a edição do Projeto de Lei (vide item 33.1 e 33.6. deste opinativo) de iniciativa do Governador do Distrito Federal.

35. No que se refere a **alínea "e"**, "as normas a serem revogadas com edição do ato normativo", observa-se que não consta a revogação de normas em seu texto.

35.1. Salienta-se, por oportuno, que no Memorial Descritivo - - MDE 082/2021 (87811523), consta a previsão de projetos registrados, alterados ou complementados. Veja-se.

## II. PROJETOS MODIFICADOS, ANULADOS OU SUBSTITUÍDOS

Este projeto modifica a PR 62/1, no que diz respeito ao parcelamento do Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brasília.

36. Quanto a **alínea "f"** "demonstração de que a matéria proposta não invade a competência, material ou formal, da União ou de outro ente Federativo, bem como a indicação de que a iniciativa é também do Poder Executivo do Distrito Federal, nas hipóteses de competência concorrente". Repisa-se os apontamentos realizados nos Itens 30 e subitens e 33.6. da presente manifestação, sendo a edição do Projeto de Lei Ordinária de Iniciativa do Governador do Distrito Federal.

37. No que tange a **alínea "g"** "a análise de constitucionalidade, legalidade e legística", retoma-se aos apontamentos deste opinativo, quanto à constitucionalidade e legalidade do ato que se pretende levar a termo.

37.1. Sobre a legística, a título de mera sugestão, para fins de materializar as considerações registradas na presente manifestação, e de caráter meramente exemplificativo, elaborou-se a minuta abaixo com o objetivo de nortear a área proponente nos atos subsequentes. A saber:

**MINUTA**

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2024.**  
(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre a desafetação, alienação, doação de bem público de uso especial e reversão da área desafetada ao patrimônio da TERRACAP para fins de regularização das ocupações consolidadas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica desafetada a área de 38.832,00 metros quadrados do bem público de uso especial, Lote A – AE 4N, localizada no Setor Norte de Brazlândia - RA IV, para regularização fundiária da Expansão do Setor de Oficinas de Brazlândia, constituído por oficinas, pequenas indústrias, residências e sistema viário implantados.

Parágrafo único. A área desafetada, de que trata o caput, será objeto de reparcelamento, conforme Projeto de Parcelamento de Solo a ser aprovado nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que resultará em áreas de uso comum do povo e bens dominiais.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a promover a alienação, com prévia avaliação, da área desafetada. **Discriminar a área caso seja superior a área desafetada**

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a doar a área descrita nos artigos 1º e 2º, à Companhia de Desenvolvimento Imobiliário do Distrito Federal - Terracap.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de \_\_\_\_\_ de 2024.

134ª da República e 65ª de Brasília

**IBANEIS ROCHA**

38. Dessa feita, no que se refere aos demais termos dispostos na referida minuta, e após realizados os ajustes sugeridos, entende-se pela regularidade da redação proposta com o disposto no Manual de Comunicação Oficial e na Lei Complementar n.º 13, de 1996.

39. Sobre a **alínea "h"** em ano eleitoral, a análise da viabilidade jurídica da proposta sob o aspecto da legislação eleitoral, inclusive no tocante às vedações previstas na Lei 9.504, de 30 de setembro de 1997, na Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 e outras normas aplicáveis, inclusive a jurisprudência e regulamentações do Tribunal Superior Eleitoral, necessário tecer alguns apontamentos.

39.1. Nota-se que o Decreto n.º 43.130, de 2022 prevê a necessidade de manifestação quanto à alínea "h" em ano eleitoral, nesse contexto, verifica-se que a norma é abrangente ao versar sobre ano eleitoral, não limitando a eleições presidenciais, de governadores, deputados federais e distritais.

39.2. Assim sendo, tendo em vista que no corrente ano de 2024 serão realizadas eleições para os cargos de prefeitos e vereadores em 5.568 cidades brasileiras, mesmo que tal cenário não abarcar a realidade do Distrito Federal, esta Assessoria Jurídica-Legislativa entendeu por bem manifestar-se sobre o tópico.

39.3. Em atenção ao art. 3º Decreto Distrital nº 43.130, de 2022, a manifestação jurídica exigida pela referida norma deverá abordar a convergência entre a minuta proposta e a legislação eleitoral, em especial, no que tange às vedações constantes do art. 73 da Lei nº 9.504, de 30 de setembro de 1997.

39.4. Deste modo, observa-se que a proposta aqui tratada segue regramento legal específico para ser levada à publicação, inexistindo elementos subjetivos apresentados no processo de formação do ato, tendo em vista que para culminar na edição da do Projeto de Lei presente nessa análise, os elementos objetivos tratados nos normativos que regem a matéria precisam estar devidamente cumpridos, com todos os requisitos legais atendidos, não existindo espaço de discricionariedade para decisão do administrador público, senão o dever de atestar o cumprimento de cada exigência.

39.5. Neste sentido, tem-se que a proibição de que trata o art. 73 tem íntima ligação com ações que podem afetar a igualdade de oportunidade entre os candidatos nos pleitos eleitorais, conforme disciplinado no [Parecer Jurídico n.º 539/2022 – PGDF/PGCONS](#).

39.6. Sobre o assunto, vale registrar que a edição do projeto de lei ordinária não se reveste em vantagem para qualquer pessoa da administração pública, já que este normativo não trata de benefícios, vantagens, doações, ações ou situações correlatas que possam ser destinadas ou direcionadas a pessoas específicas.

39.7. Portanto, observando-se as vedações elencadas no art. 73 da Lei nº 9.504, de 1997, em regra, e considerando que a aprovação e publicação do projeto de lei complementar decorre de uma análise eminentemente jurídico-formal, as vedações previstas são inaplicáveis às proposições com esta finalidade.

**II.4 - DA DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS**

40. Quanto à declaração de disponibilidade orçamentária para a edição do referido normativo, o inciso III do art. 3º do Decreto nº 43.130, de 2022 assim estabelece:

*Art. 3º A proposição de projeto de lei ou de decreto será autuada pelo órgão ou entidade proponente e encaminhada pelo respectivo Secretário de Estado, ou pelo Secretário de Estado ao qual o órgão ou entidade esteja vinculado, à Casa Civil do Distrito Federal, para análise de conveniência e oportunidade, acompanhada de:*

*(...)*

**III - declaração do ordenador de despesas:**

*a) informando que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro aos cofres públicos do Distrito Federal, bem como aos seus órgãos e entidades;*

*b) no caso em que a proposta implicar renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas, informando, cumulativamente:*

*1. a estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que entrar em vigor e nos dois subsequentes, da qual deverá constar, de forma clara e detalhada, as premissas e as metodologias de cálculo utilizadas;*

*2. a adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual, compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.*

*c) quando se tratar de despesa obrigatória de caráter continuado, deverá ser demonstrada a origem dos recursos para seu custeio;*

40.1. A esse respeito, pontua-se a necessidade de cumprimento do regramento constante do art. 3º, inciso III do Decreto n.º 43.130, de 2022, acima colacionado. Desse modo, recomenda-se o envio dos autos à SJAG/SEDUH para as providências cabíveis.

**II. 5 - DA MANIFESTAÇÃO TÉCNICA SOBRE O MÉRITO DA PROPOSIÇÃO**

41. O art. 3º, inciso IV do Decreto nº 43.130, de 2022 estabelece que a manifestação técnica quanto ao mérito da proposição deve conter:

**Decreto n.º 43.130, de 2022**

Art. 3º A proposição de projeto de lei ou de decreto será autuada pelo órgão ou entidade proponente e encaminhada pelo respectivo Secretário de Estado, ou pelo Secretário de Estado ao qual o órgão ou entidade esteja vinculada, à Casa Civil do Distrito Federal, para análise de conveniência e oportunidade, acompanhada de:

(...)

**IV - manifestação técnica sobre o mérito da proposição, contendo:**

- a) a análise do problema que o ato normativo visa solucionar, identificando a natureza, o alcance, as causas da necessidade e as razões para que o Poder Executivo intervenha no problema;
- b) os objetivos das ações previstas na proposta, com os resultados e os impactos esperados com a medida;
- c) as metas e os indicadores para acompanhamento e avaliação dos resultados;
- d) a enumeração das alternativas disponíveis, considerando a situação fático-jurídica do problema que se pretende resolver;
- e) nas hipóteses de proposta de implementação de política pública, deverá ser demonstrada a relação existente entre a causa do problema, as ações propostas e os resultados esperados;
- f) o prazo para implementação, quando couber;
- g) a análise do impacto da medida sobre outras políticas públicas, inclusive quanto à interação ou à sobreposição, se for o caso;
- h) a descrição histórica das políticas anteriormente adotadas para o mesmo problema, as necessidades e as razões pelas quais foram descontinuadas, se for o caso;
- i) a metodologia utilizada para a análise prévia do impacto da proposta, bem como das informações técnicas que apoiaram a elaboração dos pareceres de mérito;

§ 1º Todos os documentos, manifestações e pareceres aos quais o interessado fizer referência em sua fundamentação devem ser acostados à proposição de projeto de lei ou de decreto.

§ 2º A proposição que se enquadre na alínea "b" do inciso III deste artigo poderá ser submetida previamente à Secretaria de Estado de Economia, para análise quanto ao impacto orçamentário e financeiro da medida.

§ 3º A não apresentação da manifestação técnica ou inobservância de qualquer das alíneas elencadas no inciso IV deste artigo deve ser devidamente justificada e fundamentada nos autos do processo.

§ 4º A proposta, consistente em minuta de projeto de lei de concessão, ampliação ou prorrogação de benefício tributário, deverá seguir o procedimento disciplinado no Decreto nº 41.496, de 18 de novembro de 2020, ou suas alterações, antes de ser encaminhada para a Casa Civil do Distrito Federal.

§ 5º O descumprimento das disposições deste artigo ensejará a restituição dos autos ao proponente para a adequação proposição.

41.1. Visando o fiel cumprimento ao estipulado no normativo supracitado, sugere-se à área técnica observância sobre se a instrução processual abrangeu as alíneas do inciso IV, do art. 3º, do Decreto nº 43.130, de 2022. Caso neste faltante algum ponto previsto no mencionado inciso, recomenda-se a realização de procedimentos necessários para que se preencham eventuais lacunas existentes na instrução processual.

### III – CONCLUSÃO

42. Por todo o exposto, concluída a análise complementar desta Assessoria Jurídico - Legislativa acerca da consulta remetida Despacho – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO no (133992140) e dos elementos contidos no art. 3º, inciso II do Decreto nº 43.130, de 2022, e em face das considerações apresentadas, ressaltando-se, por oportuno, as recomendações contidas nos itens 20.4., 29.2., 29.3., 29.4., 32.2., 32.10., 33.1, 33.6., 37.1., 40.1. e 41.1., desta Nota Jurídica.

À consideração superior,

**Juliana Melo dos Santos**  
Assessora Especial  
Assessoria Jurídico-Legislativa

**Aprovo** a Nota Jurídica N.º 79/2024 - SEDUH/GAB/AJL, em sua integralidade.

Sendo estas as considerações, encaminhem-se os autos à Diretoria de Parcelamento do Solo - **Disolo**, com cópia à **Coproj**, para ciência do teor da presente Nota Jurídica e adoção de providências pertinentes.

**Carlos Vitor Paulo**  
Chefe da Assessoria Jurídico-Legislativa

[1] Vide, como exemplificativas, a Lei Complementar n.º 397, de 26 de setembro de 2001, que deslinda área que especifica na Região Administrativa do Plano Piloto - RAI; a Lei Complementar n.º 128, de 7 de janeiro de 1999, que dispõe sobre a desativação da área que especifica na Região Administrativa do Gama - RAI e a Lei Complementar n.º 351, de 5 de janeiro de 2001, que deslinda área que especifica na Região Administrativa do Cruzinho - RAXI.

[2] MORAES, Alexandre de. Direito constitucional. 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2004.

[3] <https://www.migalhas.com.br/daPeso/16,Mi278033,21048-Bens+publicos+possibilidade+e+formas+de+alienacao+o+hipoteses+de+visitado+em+07/08/2024>

[4] Define o Mestre Hely Lopes Meirelles, em sua obra "Direito Administrativo Brasileiro", 26ª ed., 2001, Malheiros Editores, pág. 496, que "...doação é o contrato pelo qual uma pessoa (doador), por liberalidade, transfere um bem do seu patrimônio para o de outra pessoa (beneficiário), que o aceita, etc., art. 1.143. É contrato civil, e não administrativo, fundado na liberalidade do doador, embora possa ser com encargos para o donatário. A doação só se aperfeiçoa com a aceitação do donatário, seja pura ou com encargos. A Administração pode fazer doações de bens móveis ou imóveis desativados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse coletivo. Essas doações podem ser com ou sem encargos e em qualquer caso dependem de lei autorizadora, que estabeleça as condições para sua efetivação, de prévia avaliação do bem a ser doado e de licitação[...]"



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA MELO DOS SANTOS - Matr.0283880-X**, Assessor(a) Especial, em 14/05/2024, às 09:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS VITOR PAULO - Matr.0279812-0**, Chefe da Assessoria Jurídico-Legislativa, em 14/05/2024, às 09:41, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site: [http://seil.df.gov.br/seil/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://seil.df.gov.br/seil/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) verificador=134955528 código CRC= A681D10B.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70111-900 - DF

3214-4105

0133-000564/1998

Doc. SEI/GDF 134955528



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do  
Distrito Federal

Subsecretaria de Administração Geral

Coordenação de Orçamento e Finanças

Declaração de Orçamento - SEDUH/SUAG/COFIN

### DECLARAÇÃO DE ORÇAMENTO

Trata-se de minuta de Lei que autoriza o Poder Executivo Distrital a desafetar bem público de uso especial e reverter a área desafetada ao patrimônio da TERRACAP para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias e residências instaladas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV, consoante as informações contidas na Nota Jurídica 79 (134955528), emitida pela Assessoria Jurídico-Legislativa, bem como Despacho SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (141328202), confeccionado pela Diretoria de Parcelamento do Solo, da Coordenação de Elaboração de Projetos, atendendo o disposto nos incisos I e II do artigo 16 da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000, e mediante a Informação Técnica emitida pela Coordenação de Orçamento e Finanças (141461297), DECLARO que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro, não implica em renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas nesta Secretaria, não necessitando assim da estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes quanto a publicação da referida legislação, sem prejuízo da análise de outros órgãos e entidades quanto ao impacto orçamentário-financeiro aos cofres públicos do Distrito Federal, para fins de cumprimento à alínea "a" do inciso III do art. 3º, do [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#).

**ADRIANA ROSA SAVITE**

Subsecretária de Administração Geral

SUAG/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **ADRIANA ROSA SAVITE - Matr.0273627-6**, **Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 21/05/2024, às 13:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **141461454** código CRC= **268F2738**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"





Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Subsecretaria de Administração Geral

Coordenação de Orçamento e Finanças

Informação Técnica n.º 44/2024 - SEDUH/SUAG/COFIN

Brasília-DF, 21 de maio de 2024.

## INFORMAÇÃO

1. Trata-se de minuta de Lei que autoriza o Poder Executivo Distrital a desafetar bem público de uso especial e reverter a área desafetada ao patrimônio da TERRACAP para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias e residências instaladas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV.
2. Consoante se depreende da leitura dos autos, mediante Nota Jurídica 79 (134955528), emitida pela Assessoria Jurídico-Legislativa, bem como Despacho SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (141328202), confeccionado pela Diretoria de Parcelamento do Solo, da Coordenação de Elaboração de Projetos, a área objeto de reparcelamento é uma unidade imobiliária registrada com 60.000,00 m<sup>2</sup>, destinada a Equipamento Público, que foi parcialmente ocupada pela 18ª Delegacia de Polícia, ficando o restante da área do lote vazia, sem cercamento. Entre os anos de 1997 e 1998, consolidou-se na parte do lote desocupada, ocupação irregular, conhecida como Expansão do Setor de Oficinas, resultante das demandas existentes de expansão do Setor instalado nas proximidades.
3. O projeto de regularização da área foi apresentado à comunidade por meio de Audiência Pública, realizada em 31 de janeiro de 2022 (81072723), atendendo às exigências dos arts. 49 e 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODEF, e do art. 1º inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, com resultado da Audiência favorável à regularização. Foi também objeto de análise pela PCDF que, por meio da Manifestação 6126 (83128663), deu anuência para o parcelamento do restante do terreno, desde que reservada a área necessária para construção da nova sede para a 18ª DP no local.
4. A proposta foi consubstanciada no projeto preliminar de urbanismo URB-MDE-NGB 082/2021 (87811337, 87811523, 87811873), que foi apresentado ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, em sua 197ª Reunião Ordinária, e apreciado favoravelmente, por unanimidade, por meio da Decisão nº 37/2022 (93634234).
5. Vieram os autos a esta Coordenação por meio do Despacho da Subsecretaria de Administração Geral (141392229), com solicitação para análise e manifestação quanto à existência ou não de impacto financeiro e orçamentário, relativo à proposta da legislação em tela, em cumprimento ao Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022.
6. É de se verificar que, conforme entendimento do Grupo Técnico de Padronização de Relatórios-GTREL, estrutura ligada à Secretaria do Tesouro Nacional, do Ministério da Fazenda, responsável por elaborar análises, diagnósticos e estudos, visando à promoção, à harmonização e à padronização de relatórios e demonstrativos no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, destacadamente os previstos pela Constituição Federal e pela Lei Complementar nº 101/2000, por meio do [Item 1.3- Definições sobre o artigo 16 da LRF](#), que faz parte do Material de Discussão do 1º GTREL de 2015, concebe a mesma interpretação de RODRIGUES (2016)<sup>1</sup> que igualmente indica que as exigências da LRF em debate tratam da modificação da lei orçamentária em execução:

*"Após a elaboração do orçamento, no entanto, poderá haver a necessidade de criação, expansão ou aperfeiçoamento de ações que não foram contempladas em créditos orçamentários. De acordo com a LRF, a realização de tais ações que acarretarem aumento de despesas está condicionada à elaboração da estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deve entrar em vigor e nos dois seguintes, como garantia de que essa nova despesa não gere desequilíbrio no orçamento atual e não traga embutido desequilíbrios futuros.*

*Destarte, uma vez que para as ações já incluídas na lei Orçamentária Anual – LOA, o impacto já fora avaliado na aprovação do orçamento, apresenta-se o entendimento de que as exigências do artigo 16 referem-se às despesas que tratam de modificação na lei orçamentária por meio de créditos adicionais."*

7. Roborando o assunto, destaca-se o [Informativo n.º 001/2021](#), onde a Procuradoria Geral do Estado do Espírito Santo aprova, por seus próprios fundamentos, o R. Parecer PGE/PCA nº 00225/2020 (peça #9) lavrado pelo Ilustre Procurador do Estado Dr. Evandro Maciel Barbosa, na seguinte forma:

*"Só devem ser considerados "criação, expansão e aperfeiçoamento" de ação governamental a despesa nova, não prevista na lei orçamentária anual, ou, se prevista, ultrapassa o crédito aberto para a referida despesa. A criação, expansão ou aperfeiçoamento importa na alteração do planejamento orçamentário em vigor"*

8. Complementando a temática, há uma concepção contida no voto do Ministro Relator, Augusto Sherman Cavalcanti, inserida no [ACÓRDÃO Nº 883/2005 - TCU - 1ª CÂMARA](#), em que acrescenta:

*"... parece-me evidente que se determinada despesa já está autorizada na Lei Orçamentária em vigor, seu impacto orçamentário-financeiro já se encontra estimado, pois já está fixado na lei. Não vejo razão prática para que o gestor, ao implementar o que está legalmente autorizado, estime o impacto de uma despesa já prevista, pois tal impacto já foi incorporado ao orçamento."*

*"Outro entendimento apresentado foi no sentido de que o aumento da despesa por programa de governo era evidenciado quando da abertura de créditos adicionais suplementares, aumentando a despesa inicialmente fixada, sendo nesse caso obrigatória a apresentação dos documentos do art. 16.*

*Porém, observamos na prática que a abertura de vários créditos orçamentários tratava-se de despesas orçadas aquém da necessidade da Unidade, ou orçada corretamente e cortada quando da aprovação do orçamento. Dessa forma, realmente haveria o 'aumento da despesa', contudo, não era decorrente de criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação do governo."*

*"Entende-se que a demonstração do impacto financeiro e compatibilidade com o plano plurianual e a lei de diretrizes é exigível apenas para aumento de despesas originadas na criação, expansão e aperfeiçoamento de ação promovida no curso da execução de um orçamento, necessitando modificação orçamentária (créditos adicionais), já que para as despesas consignadas no orçamento já houve demonstração do impacto e da compatibilidade com o PPA e LDO no momento da elaboração e aprovação do orçamento [parece ser a interpretação mais consentânea com o ordenamento jurídico tomado em seu conjunto (interpretação sistemática). A essa corrente se filiam Carlos M. C. Cabral, Cláudio S. de Oliveira Ferreira, Fernando R. G. Torres, Henrique Anselmo S. Braga e Marcos Antônio R. da Nóbrega, os autores do livro Comentários à Lei de Responsabilidade Fiscal, que fazem parte do corpo funcional do Tribunal de Contas de Pernambuco]. (...)"*

9. Insta, ainda, observar que para Schmitt (2003)<sup>2</sup>, exigir estimativas ou declarações ante a despesas que se mantêm inalteradas e adequadamente previstas nos instrumentos orçamentários, seria incongruente e estabeleceria uma burocracia desnecessária na fase interna dos certames licitatórios, decorrentes de impossibilidade material no cumprimento da norma.

10. Acrescenta, igualmente, Brant (2002)<sup>3</sup> que na existência de previsão orçamentária suficiente para assumir as obrigações, não haverá aumento de despesa, o que exclui a incidência do art. 16 da LRF.

11. Em consonância com as ponderações acima descritas, na conclusão do texto contido na Revista do TCU, na [Edição n. 107 \(2006\)](#), apresenta-se a seguinte exposição referente à *Responsabilidade fiscal: adequação orçamentária e financeira da despesa*:

*"Constituiu-se em objeto deste artigo esclarecer se a declaração elaborada*

*pelo ordenador de despesas é obrigatória na realização de quaisquer despesas.*

*Após análise da posição dos diversos autores citados nesta pesquisa, entende-se que a interpretação mais compatível com o escopo traçado pelo dispositivo legal é o de que a declaração, objeto de estudo, é cabível apenas quando ocorrer ação governamental que acarrete aumento da despesa durante a execução orçamentária, quer seja de criação, expansão ou aperfeiçoamento, assim compreendida a ação relacionada a projeto, incluindo também as atividades decorrentes, que geram despesas com a manutenção do produto obtido.*

*Logo, quando o aumento da despesa, ou seja, alteração do valor já previsto na lei orçamentária ou a extensão daquela já criada, por prazo determinado, ocorrer durante a fase da execução da despesa, será necessário que o ordenador da despesa declare se o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a LOA e compatibilidade com o PPA e com a LDO."*

*"Se necessária a declaração, entende-se que esta deverá estar acompanhada da estimativa do impacto orçamentário-financeiro na contratação da despesa pública, pois a lei exige a elaboração dos dois instrumentos."*

12. Importante destacar que, os concessionários de área pública ficam obrigados a efetuar o remanejamento, provisório ou definitivo, dos equipamentos sob sua responsabilidade, sempre que for solicitado pelo Poder Público do Distrito Federal, em razão de interesse público relevante, bem como o Distrito Federal fica isento de responsabilidade por indenização de qualquer espécie, inclusive por benfeitorias ou acessões, no caso de cancelamento da licença e de rescisão do contrato, em caso de relevante interesse público, ficando o ônus de eventuais remanejamentos da infraestrutura e de recomposição do logradouro público a cargo do concessionário responsável, nos termos do [Decreto n. 33.974, de 06 de novembro de 2012](#), que regulamenta o artigo 5º, da Lei Complementar n. 755, de 28 de janeiro de 2008, no que se refere à Concessão de uso para implantação de infraestrutura.

13. Diante o exposto, e mediante informação contida no Despacho SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (141328202), confeccionado pela Diretoria de Parcelamento do Solo, da Coordenação de Elaboração de Projetos, de que "*a edição da norma pretendida não acarreta aumento de despesas para esta SEDUH.*" informamos que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro, não implica em renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas nesta Secretaria, não necessitando assim da estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes quanto a publicação da legislação, com vistas a apreciação de Vossa Excelência da minuta da Lei que autoriza o Poder Executivo Distrital a desafetar bem público de uso especial e reverter a área desafetada ao patrimônio da TERRACAP para regularização fundiária da área ocupada pelas oficinas, pequenas indústrias e residências instaladas no Lote A – AE 4N, Setor Norte de Brazlândia - RA IV, não prejudicando a análise de outros órgãos e entidades quanto ao impacto orçamentário-financeiro aos cofres públicos do Distrito Federal, em atendimento ao disposto na alínea *a* do inciso III do art. 3º, do [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#).

14. Ressaltamos que a análise desta Coordenação é precipuamente aos aspectos orçamentários e financeiros, cabendo às demais áreas técnicas a observância de outros requisitos legais e demais legislações que regem a matéria.

15. Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

**SERGIO RICARDO VIANA LIMA**

Coordenador de Orçamento e Finanças

---

<sup>1</sup>RODRIGUES, Ayrton. Finanças públicas: conforme a lei 4.320/1964 e a lei de responsabilidade fiscal, lei complementar 101/2000: segundo as autoridades, delas ninguém está acima. 1. ed. São Paulo: Baraúna, 2016. p. 334, 335 e 344.

<sup>2</sup>SCHMITT, Paulo Marcos. Lei de Responsabilidade Fiscal e as normas gerais de contratação pública: questões pontuais. ILC: Informativo de Licitações e Contratos, v. 10, n. 117, p. 945-960, nov. 2003.

<sup>3</sup>BRANT, André Gonçalves Caldeira. LRF: dos contratos de terceirização e da estimativa de impacto



Documento assinado eletronicamente por **SERGIO RICARDO VIANA LIMA Matr.0274264-0, Coordenador(a) de Orçamento e Finanças**, em 21/05/2024, às 11:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **141461297** código CRC= **8C1B71F2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

Telefone(s):

Sítio - [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)