



Governo do Distrito Federal
Gabinete do Governador

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 154/2024- GAG/CJ

Brasília, 18 de junho 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 o anexo Projeto de Lei Complementar, o qual altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal, e dá outras providências.

A justificação para a apreciação do projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

Considerando que a matéria necessita de apreciação com 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 do Distrito Federal



Documento assinado eletronicamente por **IBANEIS ROCHA BARROS JÚNIOR - Matr.1689140-6, Governador(a) do Distrito Federal**, em 18/06/2024, às 16:50, 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.





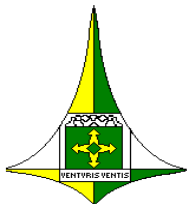
A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **143767755** código CRC= **A1AFE27C**.

"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

00390-00006769/2020-29

Doc. SEI/GDF 143767755



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE 2024

(Autoria: Poder Executivo)

Altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º A Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – o art. 5º, *caput*, e seus §§ 7º e 9º passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização, conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2009, e nos termos desta Lei Complementar.

(...)

§ 7º Nas situações indicadas no §6º e na classificação de áreas não discriminadas no PDOT, a caracterização da ocupação de interesse social deve levar em consideração, além da renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos e a predominância de uso habitacional, outros parâmetros definidos em regulamento que observem, no mínimo, a caracterização urbanística do núcleo urbano informal.

(...)

§ 9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observado o disposto no PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos, nos termos do regulamento.” (NR)

II – o art. 7º passa a vigorar acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

“Art. 7º

(...)

§ 5º O disposto no *caput*, deste artigo, não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em área de propriedade pública, cujos legitimados para requerer e conduzir a Reurb serão apenas aqueles listados no inciso I, do *caput* deste artigo.” (NR)

III – o art. 9º passa a vigorar acrescido do inciso VI, com a seguinte redação:

“Art. 9º

(...)

VI – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse social.” (NR)

IV – o art. 10, *caput*, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário de Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:” (NR)

V – o art. 11, *caput*, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos para Reurb-S são fixados como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes.” (NR)

VI – o art. 12 passa a vigorar acrescido do inciso V, com a seguinte redação:

“Art. 12.

(...)

V – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse específico.” (NR)

VII – o art. 14, *caput*, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 14. O Distrito Federal pode proceder à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial dos núcleos urbanos informais existentes em áreas de domínio público, enquadrados como Reurb-E, ou em área particular, enquadrados como Reurb-S, quando comprovado e declarado, em ato específico do Poder Executivo, o interesse público e vinculado a posterior ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários diretos do investimento despendido, conforme regulamentação específica do Poder Executivo.” (NR)

VIII – os §§ 1º, 4º e 5º do art. 15 passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 15.

§ 1º Fica dispensada a instauração do processo de que trata o *caput* para os casos de instalação de infraestrutura essencial situados em áreas de interesse social na forma desta Lei Complementar, comprovado o interesse público.

(...)

§ 4º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas particulares, a autorização de que trata o *caput* não pode gerar custos de instalação de infraestrutura para o poder público, exceto quando para mitigar eventual dano ou comprovado risco ambiental, ou à integridade física dos ocupantes.

§ 5º Nos casos de Reurb-E em áreas públicas ou privadas, a instalação de infraestrutura essencial provisória fica condicionada à aprovação do Plano de Uso e Ocupação ou outro estudo urbanístico que norteie o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana.” (NR)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

IX – o art. 15 passa a vigorar acrescido do §6º com a seguinte redação:

“Art. 15.

(...)

§ 6º Para elaboração dos planos, projetos ou estudos urbanísticos e custeio da implantação da infraestrutura essencial prevista no §5º, aplica-se o disposto no art. 14 desta Lei Complementar.” (NR)

X – o parágrafo único do art. 21 passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 21.

Parágrafo único. Os instrumentos e a respectiva aplicação devem ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, à exceção daqueles que já possuam regulamentação na legislação federal ou distrital.” (NR)

XI – o inciso IV do §2º do art. 26 passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 26.

(...)

§ 2º

(...)

IV – propriedade de parte de imóvel residencial, cuja fração não seja superior a 40% do imóvel;” (NR)

XII – o §2º do art. 26 passa a vigorar acrescido do inciso IX com a seguinte redação:

“IX - propriedade anterior de imóvel de que se tenha desfeito por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, para aquisição do imóvel objeto da regularização que apresente uma das seguintes condições:

a) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da venda e da aquisição do imóvel objeto da regularização que demonstre um intervalo não superior a 12 meses;

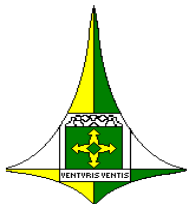
b) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da aquisição do imóvel objeto da regularização por meio de permuta com imóvel de propriedade anterior em nome do requerente.” (NR)

XIII – o art. 33 passa a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º, com as seguintes redações:

“Art. 33.

§ 1º Para fins de cumprimento do *caput* deste artigo, a Terracap pode doar as áreas enquadradas no art. 9º desta Lei Complementar ao Distrito Federal no início do processo de Reurb-s.

§ 2º Fica autorizada a reversão ao patrimônio da Terracap, após o registro do parcelamento, dos lotes em que não são permitidos o uso residencial, conforme projeto de urbanismo aprovado.” (NR)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

XIV – a Lei Complementar nº 986, de 2021, passa a vigorar acrescida do art. 33-A, com a seguinte redação:

“Art. 33-A. Aplicam-se aos projetos urbanísticos de regularização analisados nos termos desta Lei Complementar as taxas previstas no inciso III, do art. 27, da Lei Complementar nº 264, de 14 de dezembro de 1999.

§ 1º Ficam isentos das taxas previstas no *caput* os casos em que as áreas objeto da análise estiverem localizadas em ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social bem como de projetos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

§ 2º As condições necessárias para aplicação das taxas previstas no *caput* deste artigo são definidas em regulamento, observado o disposto na legislação específica.

§ 3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal publicará, anualmente, os valores corrigidos pelo índice de atualização monetária aplicável às taxas de que trata o *caput*.” (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o inciso I do art. 10, da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.



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

Gabinete

Exposição de Motivos Nº 37/2024– SEDUH/GAB

Brasília, 28 de maio de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor

Ibaneis Rocha

Governador do Distrito Federal

Assunto: Projeto de Lei Complementar com vistas à alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposição de Projeto de Lei Complementar com vistas a aprovação de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com vistas à adequação da norma com as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como introduzir melhorias na clareza da norma, entre outros aspectos.
2. Consoante se depreende da leitura dos autos, a princípio, a presente proposta de alteração da Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, contempla sugestão da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, por meio do Ofício nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060), encaminhado nos autos do Processo SEI-GDF nº 00392-00005150/2024-74.
3. Outro ponto importante indicado na presente proposição trata da constatação, por esta Secretaria de Estado, de entraves relacionados à aplicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, no que tange especialmente à regularização fundiária de ocupações de difícil reversão que não se encontram abarcadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como áreas passíveis de regularização, entendendo-se necessários ajustes na norma para fins de sua consonância com o que determina a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.
4. Assim, a proposta em questão visa submeter ao crivo do Poder Legislativo a discussão acerca da conversão do rol taxativo previsto no art. 125 do PDOT em exemplificativo, por meio da modificação dos dispositivos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021, com o objetivo de possibilitar a regularização fundiária das ocupações consolidadas não elencadas no PDOT, mediante estudos técnicos aprovados para caracterizar a área como área de regularização.
5. Ademais, a proposta de modificação da Lei Complementar 986, de 2021, fundamenta-se em marcos legais que delineiam as diretrizes e procedimentos da regularização fundiária urbana. Em particular, destaca-se a Lei Federal nº 13.465, de 2017, que estabelece parâmetros e orientações para esse processo, especialmente em seus artigos 10, I, III, e no artigo 11, III, §1º. Além disso, encontra apoio na Lei Complementar 803, de 2009, que dispõe sobre Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, uma peça normativa essencial que estabelece diretrizes para o planejamento e organização do território no Distrito Federal, incluindo aspectos relacionados à

regularização fundiária.

6. Outro fundamento legal relevante é o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre diretrizes gerais da política urbana, em especial o artigo 2º, incisos I, XIV e XV que destacam princípios e instrumentos que orientam a gestão urbanística, incluindo a regularização fundiária como ferramenta para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o direito à moradia digna.

7. Assim, ao se embasar nessas legislações, a proposta de alteração da Lei Complementar 986, de 2021, busca harmonizar as normas locais com os princípios e diretrizes estabelecidos ao nível federal, promovendo uma abordagem abrangente e coerente para a regularização fundiária urbana no Distrito Federal.

8. Dessa forma, na alteração proposta, mediante a criação dos incisos VI do art. 9º e V do art. 12, será possibilitado o processamento da Reurb em outras áreas que apresentem ocupações irregulares consolidadas, conforme definido no glossário norma, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, data da publicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, condicionado à aprovação de estudos técnicos aplicáveis, elaborados ou aprovados pela equipe de planejamento desta Pasta.

9. Ademais, a proposição busca avançar no procedimento de regularização nas áreas que se encontram em situação de difícil ou até impossível reversão e ausência de possibilidades de regularização, possibilitando a delimitação das áreas de regularização de maneira mais dinâmica contribuindo para estancar a evolução e o adensamento das ocupações informais.

10. Apresentam-se ainda alterações nos arts. 14 e 15, que buscam ampliar as áreas autorizadas ao Distrito Federal para intervir na instalação de infraestrutura essencial provisória, com vistas a mitigar danos ambientais resultantes de ocupações irregulares, além de aprimorar as condições de vida da população, sem, no entanto, prejudicar o direito ao ressarcimento dos custos por parte da população beneficiada que se enquadre no regime de Reurb-E.

11. Desta feita, observa-se que as disposições propostas no presente processo encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando, neste ponto, óbices ao seu prosseguimento.

12. No que concerne à possibilidade de regulação de legislação urbanística pelo Distrito Federal, faz se necessário rememorar o art. 24 da Constituição Federal, assim como o art. 17 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que atribuem competência suplementar do Distrito Federal em legislar sobre matérias relacionadas ao direito urbanístico.

Constituição Federal

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

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

Lei Orgânica do Distrito Federal

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

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

13. Não obstante, cumpre ressaltar que a aplicação dos princípios da simetria e do paralelismo das formas exige que o mesmo instrumento administrativo ou legislativo seja utilizado para sua alteração ou extinção, assim, as alterações propostas à Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, devem ser realizadas por intermédio de lei complementar, por se tratar de instrumento equivalente.

14. Saliente-se que não se verificam demais normas afetadas pelo normativo ora proposto, além

da Lei Complementar que se pretende alterar.

15. Cumpre acrescentar que a presente proposição não acarretará aumento de despesas a esta Secretaria de Estado, conforme Informação Técnica (141810782) e Declaração de Orçamento (141810915) inseridas nos autos, em atendimento ao art. 3º, inciso III, do Decreto n.º 43.130, de 23 de março de 2022, 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.

16. Por todo o exposto, considerando a importância das alterações propostas, tendo em vista a necessidade de avanço nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana no Distrito Federal, com o objetivo de garantir o direito à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, sugere-se que a proposição, caso aprovada por Vossa Excelência, seja submetida à apreciação pela Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF, em regime de urgência, conforme disposto no art. 3º, inciso I, "f" do Decreto nº43.130, de 23 de março de 2022.

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

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

Respeitosamente,

Marcelo Vaz Meira da Silva

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr.0273790-6, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 28/05/2024, às 16:06, 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= **142052551** código CRC= **27C9766A**.

"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



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 proposição de Projeto de Lei com vistas à regulamentação dos procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, recepcionada no âmbito distrital pela Lei Complementar Distrital nº 986, de 30 de junho de 2021, consoante as informações contidas no Despacho SEDUH/SUALIC/UAI (141767033), confeccionado pela Unidade de Apoio Jurídico, da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento, 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 (141810782), 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 24/05/2024, às 11:11, 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= **141810915** código CRC= **1AF0464C**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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



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

Gabinete

Ofício Nº 2050/2024 - SEDUH/GAB

Brasília-DF, 28 de maio de 2024.

A Sua Excelência o Senhor
Gustavo do Vale Rocha
Secretário Chefe da Casa Civil
Casa Civil do Distrito Federal - Caci

Assunto: Projeto de Lei Complementar com vistas à alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal.

Senhor Secretário,

1. Cumprimentando-o cordialmente, referimo-nos à proposta de Projeto de Lei Complementar com vistas à aprovação de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com vistas à adequação da norma com as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como introduzir melhorias na clareza da norma, entre outros aspectos.
2. Para tanto, foram acostadas aos autos a minuta do projeto de lei complementar (anexa), a justificativa da unidade técnica sobre a necessidade, com a síntese do problema que se pretende solucionar com a proposta normativa (141833701, 141830231, 141814368 e 141833808) e a Exposição de Motivos correspondente (142052551).
3. Vale destacar que a proposição 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, conforme a Declaração de Orçamento subscrita pela ordenadora de despesas desta pasta (141810915), em consonância com a Informação Técnica n.º 49/2024 - SEDUH/SUAG/COFIN (141810782), da Coordenação de Orçamento e Finanças.
4. Ademais, a demanda proposta foi objeto de análise pela Assessoria Jurídico-Legislativa desta Secretaria, que se manifestou favoravelmente à edição da norma, conforme relatado na Nota Jurídica N.º 205/2024 - SEDUH/GAB/AJL (141833994) e Despacho – SEDUH/GAB/AJL (142022469), concluindo que *"não se constata, s.m.j., vício de ilegalidade ou de ilegitimidade, bem como óbice de índole constitucional na supracitada minuta"* e sugerindo ajustes pontuais, os quais foram devidamente supridos pela Unidade de Apoio Jurídico - UAJ, nos termos do Despacho – SEDUH/SUALIC/UAJ (141916553).
5. Ante o exposto, encaminhamos o presente processo para análise dessa Casa Civil do Distrito Federal - Caci, com fulcro no Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022, visando a para apreciação pelo Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal e, caso julgue oportuno e conveniente, encaminhamento da proposta à Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF, atendendo ao disposto nas legislações de regência.

MINUTA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2024

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, que alterou a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

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

Art. 1º A Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – o art. 5º, caput, e seus §§ 7º e 9º passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização, conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2009, e nos termos desta Lei Complementar.

(...)

§7º Nas situações indicadas no §6º e na classificação de áreas não discriminadas no PDOT, a caracterização da ocupação de interesse social deve levar em consideração, além da renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos e a predominância de uso habitacional, outros parâmetros definidos em regulamento que observem, no mínimo, a caracterização urbanística do núcleo urbano informal.

(...)

§9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observado o disposto no PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos, nos termos do regulamento.” (NR)

II – o art. 7º passa a vigorar acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

“Art. 7º

(...)

§5º O disposto no caput, deste artigo, não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em área de propriedade pública, cujos legitimados para requerer e conduzir a Reurb serão apenas aqueles listados no inciso I, do caput deste artigo.”

III – o art. 9º passa a vigorar acrescido do inciso VI, com a seguinte redação:

“Art. 9º

(...)

VI – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse social.”

IV – o art. 10, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário de Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:” (NR)

V – o art. 11, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos para Reurb-S são fixados como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes.” (NR)

VI – o art. 12 passa a vigorar acrescido do inciso V, com a seguinte redação:

“Art. 12.

(...)

V – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse específico.”

VII – o art. 14, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14. O Distrito Federal pode proceder à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial dos núcleos urbanos informais existentes em áreas de domínio público, enquadrados como Reurb-E, ou em área particular, enquadrados como Reurb-S, quando comprovado e declarado, em ato específico do Poder Executivo, o interesse público e vinculado a posterior ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários diretos do investimento despendido, conforme regulamentação específica do Poder Executivo.” (NR)

VIII – os §§ 1º, 4º e 5º do art. 15 passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 15.....

§1º Fica dispensada a instauração do processo de que trata o caput para os casos de instalação de infraestrutura essencial situados em áreas de interesse social na forma desta Lei Complementar, comprovado o interesse público.

(...)

§4º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas particulares, a autorização de que trata o caput não pode gerar custos de instalação de infraestrutura para o poder público, exceto quando para mitigar eventual dano ou comprovado risco ambiental, ou à integridade física dos ocupantes.

§5º Nos casos de Reurb-E em áreas públicas ou privadas, a instalação de infraestrutura essencial provisória fica condicionada à aprovação do Plano de Uso e Ocupação ou outro estudo urbanístico que norteie o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana.” (NR)

IX – o art. 15 passa a vigorar acrescido do §6º com a seguinte redação:

“Art. 15.....

(...)

“§6º Para elaboração dos planos, projetos ou estudos urbanísticos e custeio da implantação da infraestrutura essencial prevista no §5º, aplica-se o disposto no art. 14 desta Lei Complementar.”

X – o parágrafo único do art. 21 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 21.

Parágrafo único. Os instrumentos e a respectiva aplicação devem ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, à exceção daqueles que já possuam regulamentação na legislação federal ou distrital." (NR)

XI – o inciso IV do §2º do art. 26 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 26.

(...)

§2º

(...)

IV – propriedade de parte de imóvel residencial, cuja fração não seja superior a 40% do imóvel;" (NR)

XII – o §2º do art. 26 passa a vigorar acrescido do inciso IX com a seguinte redação:

"IX - propriedade anterior de imóvel de que se tenha desfeito por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, para aquisição do imóvel objeto da regularização que apresente uma das seguintes condições:

a) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da venda e da aquisição do imóvel objeto da regularização que demonstre um intervalo não superior a 12 meses;

b) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da aquisição do imóvel objeto da regularização por meio de permuta com imóvel de propriedade anterior em nome do requerente."

XIII – o art. 33 passa a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º, com as seguintes redações:

"Art. 33.

§1º Para fins de cumprimento do caput deste Artigo, a Terracap pode doar as áreas enquadradas no art. 9º desta Lei Complementar ao Distrito Federal no início do processo de Reurb-s.

§2º Fica autorizada a reversão ao patrimônio da Terracap, após o registro do parcelamento, dos lotes em que não são permitidos o uso residencial, conforme projeto de urbanismo aprovado."

XIV – a Lei Complementar nº 986, de 2021, passa a vigorar acrescida do art. 33-A, com a seguinte redação:

"Art. 33-A. Aplicam-se aos projetos urbanísticos de regularização analisados nos termos desta Lei Complementar as taxas previstas no inc. III, do art. 27, da Lei Complementar nº 264, de 14 de dezembro de 1999.

§1º Ficam isentos das taxas previstas no caput os casos em que as áreas objeto da análise estiverem localizadas em ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social bem como de projetos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

§2º As condições necessárias para aplicação das taxas previstas no caput deste artigo são definidas em regulamento, observado o disposto na legislação específica.

§3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal publicará, anualmente, os valores corrigidos pelo índice de atualização monetária aplicável às taxas de que trata o caput."

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o inciso I do art. 10, da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.

Brasília, de de 2024.

135º da República e 65º de Brasília

IBANEIS ROCHA

Atenciosamente,

Marcelo Vaz Meira da Silva

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr.0273790-6**, **Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 28/05/2024, às 16:08, 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
verificador= **142052626** código CRC= **4BF45201**.

"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



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 49/2024 - SEDUH/SUAG/COFIN

Brasília-DF, 24 de maio de 2024.

INFORMAÇÃO

1. Trata-se de minuta de Projeto de Lei com vistas a regulamentação dos procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, recepcionada no âmbito distrital pela Lei Complementar Distrital nº 986, de 30 de junho de 2021.
2. Consoante se depreende da leitura dos autos, mediante Despacho SEDUH/SUALIC/UAI (141767033), confeccionado pela Unidade de Apoio Jurídico, da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento, cumpre ressaltar que a aplicação dos princípios da simetria e do paralelismo das formas exige que o mesmo instrumento administrativo ou legislativo seja utilizado para sua alteração ou extinção. Assim, as alterações propostas à Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, devem ser realizadas por intermédio de lei complementar, por se tratar de instrumento equivalente.
3. Nesse espeque, observa-se que as disposições propostas no presente processo encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando neste ponto, óbices ao seu prosseguimento.
4. Vieram os autos a esta Coordenação por meio do Despacho da Subsecretaria de Administração Geral (141801967), com solicitação para análise e manifestação quanto à existência ou não de impacto financeiro e orçamentário, relativo à proposta do Projeto de Lei em tela, em cumprimento ao 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.
5. 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)¹ 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."

6. 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"

7. 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]. (...)"

8. Insta, ainda, observar que para Schmitt (2003)², 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.

9. Acrescenta, igualmente, Brant (2002)³ 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.

10. 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."

11. 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.

12. Diante o exposto, e mediante informação da minuta de exposição de motivos contida no Despacho SEDUH/SUALIC/UAI (141767033), confeccionado pela Unidade de Apoio Jurídico, da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento, de que "a presente proposição não acarretará aumento de despesas", 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 subseqüentes quanto a publicação do Projeto de Lei com vistas a regulamentação dos procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, recepcionada no âmbito distrital pela Lei Complementar Distrital nº 986, de 30 de junho de 2021., 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](#).

13. 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.

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

JOSENILDA MOREIRA ROCHA

Coordenadora de Orçamento e Finanças - substituta

¹RODRIGUES, 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.

²SCHMITT, 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.

³BRANT, André Gonçalves Caldeira. LRF: dos contratos de terceirização e da estimativa de impacto orçamentário e financeiro. Revista de Administração Municipal, Rio de Janeiro, v. 46, n. 234, p. 35-38, 2002.



Documento assinado eletronicamente por **JOSENILDA MOREIRA ROCHA - Matr.0274783-9**, Coordenador(a) de Orçamento e Finanças substituto(a), em 24/05/2024, às 10:57, 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](#)

verificador= **141810782** código CRC= **C19A067B**.

"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

00390-00006769/2020-29

Doc. SEI/GDF 141810782



I – RELATÓRIO

1. Cuida o presente processo de proposição de Projeto de Lei Complementar, cujo objetivo é alterar a [Lei Complementar N.º 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com vistas à adequação da norma com as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como introduzir melhorias na clareza da norma, entre outros aspectos.
2. Os autos foram direcionados inicialmente à Coordenação de Licenciamento Urbanístico da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária em face das provocações por parte da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, mediante o Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060) e por parte da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, que no Despacho – TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (137880895), anexado ao id. 139171700 do proc. 00392-00005150/2024-74), exarou o Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068) do qual, dentre suas ponderações, apresenta a minuta de Lei Complementar que “*Altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.*”
3. Posteriormente os autos foram direcionados à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária-Supar que exarou o Despacho– SEDUH/SEADUH/SUPAR (141690607) encaminhando os autos à Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento para conhecimento e análise da minuta contida no Despacho (140947068), objetivando a adoção das providências necessárias para o regular andamento do processo, bem como à Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano para ciência e manifestação sobre o inciso VI, do art. 9º e inciso V, do art. 12 da minuta contida no Despacho id. 140947068, considerando se tratar de matéria relacionada ao planejamento urbano.
4. Adiante, a Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano remeteu os autos do processo à Coordenação de Política Urbana (Coplul) e à Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (Coplan), para avaliação no âmbito de suas respectivas competências.
5. Por sua vez, a Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana exarou o Despacho– SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLAN (141814368). Já a Coordenação de Política Urbana providenciou o Despacho– SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLU (141816452).
6. Em face das manifestações quanto ao que dispõe o inciso VI, do art. 9º e inciso V, do art. 12 da minuta contida no Despacho id. 140947068, da Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana e Coordenação de Política Urbana a Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano no Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPLAN (141830231) ratificando as recomendações e remetendo os autos do processo à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar.
7. Consoante o Despacho– SEDUH/SEADUH/SUPAR (141833701) em face as sugestões realizadas pela Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano, restituiu o processo à Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento.
8. Após, mediante o Despacho - SEDUH/SUALIC (141833808) proveniente da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento - Sualic, os autos restaram submetidos a esta Assessoria Jurídico-Legislativa para manifestação acerca da minuta do projeto de Lei Complementar, da respectiva minuta de Exposição de motivos das quais constam no Despacho– SEDUH/SUALIC/UAI (141767033), análise das sugestões exaradas sob ponto de vista jurídico e considerações para posterior retorno a esta unidade para ajustes finais na minuta proposta.
9. É o breve relato.

II – FUNDAMENTAÇÃO

10. Preliminarmente, importa destacar 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 [Parecer nº 045/2010 - PROMAI/PGDF](#)).
11. Nessa toada, cumpre registrar que compete a esta Assessoria Jurídico-Legislativa orientar o Administrador Público no sentido de zelar pela obediência aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, razoabilidade e demais regras expressas na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Distrito Federal, nas leis e atos normativos aplicáveis aos atos administrativos a serem praticados.
12. Reforça-se, assim, que a responsabilidade quanto à correta instrução dos autos com todos os elementos legalmente estabelecidos remanesce às áreas demandantes no âmbito desta Pasta.
13. Cumpre inicialmente esclarecer que, esta Assessoria exarou Nota Jurídica N.º 439/2023 - SEDUH/GAB/AJL (128423176) nos autos do processo 00390-00008377/2023-47, haja vista a consulta apresentada por meio do Memorando nº 11/2023 - SEDUH/GAB (124759974), com vistas à análise e manifestação acerca dos procedimentos adotados para a regularização fundiária à luz do disposto na legislação distrital Lei Complementar n.º 986, de 2021 e federal Lei Federal n.º 13.465, de 2017, em especial quanto aos requisitos de admissibilidade de instauração do processo de regularização.
- 13.1. Nesta manifestação, dentre os vários apontamentos realizados acerca da consulta, esta Assessoria, diante da relevância da matéria e da necessidade de pacificação quanto a conformidade da restrição das áreas passíveis de regularização fundiária pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal ante às normas gerais estabelecidas na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, considerando ainda os termos consignados no Memorando n.º 11/2023 - SEDUH/GAB (124759974), no Despacho– SEDUH/SUALIC (125181248) ambos correlatos ao processo SEI nº 00390-00008377/2023-47, questionou à Douta Procuradoria-Geral do Distrito Federal, o seguinte:

(...) É possível interpretar o rol como exemplificativo e apenas indicativo de áreas prioritárias para regularização dispostas no art. 125 do PDOT e no art. 5º da Lei Complementar n.º 986, de 2021 sob a ótica do modelo constitucional de repartição de competências previsto na Constituição Federal a partir da vigência da Lei Federal n.º 13.465, de 2017?
- 13.2. Nessa senda, a Procuradoria-Geral do Distrito Federal - PGDF, em resposta, no Parecer Jurídico n.º 93/2024 - PGDF/PGCONS (141028037), destacou a possibilidade/necessidade de alteração legislativa para adoção de nova sistemática em relação às áreas passíveis de regularização, conforme se verifica do excerto do parecer a seguir:

(...)

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, opino no sentido de não ser possível interpretar o rol como exemplificativo e apenas indicativo de áreas para regularização dispostas no art. 125 do PDOT e no art. 5º da Lei Complementar n.º 986/2021, conforme exposto na fundamentação acima. O referido rol de áreas indicadas para regularização fundiária, nos termos do art. 125 do PDOT e art. 5º da LC n.º 986/2021, é taxativo.

Por derradeiro, não se pode olvidar que o legislador, dentro do seu juízo de conformidade e da sua presunção (relativa) de sabedoria, poderá reavaliar as premissas da Lei Complementar quanto à natureza do rol (taxativo ou exemplificativo), obviamente se a modificação não afrontar regras ou princípios constitucionais nem tampouco normas do Estatuto das Cidades.

À consideração superior.”

- 13.3. Considerando que o referido Parecer fora aprovado com acréscimos, conforme Cota de Aprovação - PGDF/PGCONS/CHEFIA (138199046), necessário a transcrição:

“APROVO, COM ACRÉSCIMOS, O PARECER N.º 93/2024 - PGCONS/PGDF
exarado pelo ilustre Procurador do Distrito Federal Carlos Odan Lopes da Rocha.

Acreça-se que, não obstante o art. 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF) prescrever que o PDOT terá vigência de 10 (dez) anos e com a possibilidade de revisão a cada 5 (cinco), o art. 320 do mesmo diploma legal permite, excepcionalmente, a alteração do PDOT em outros momentos que não aqueles preestabelecidos:

“Art. 320. Só serão admitidas modificações no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em prazo diferente do estabelecido no art. 317, § 5º, para adequação ao zoneamento ecológico-econômico, por motivos excepcionais e por interesse público comprovado.”

Aliás, a própria Lei Complementar Distrital n. 986/2021 procedeu à alteração do PDOT em momento ou escopo não abrangido pela regra do art. 318 supracitado.

De mais a mais, leia-se, a propósito, excerto da Exposição de Motivos do Projeto de Lei Complementar que resultou na LC n. 986/2021, in verbis:

"A despeito da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT e dos esforços governamentais, o território do Distrito Federal continua passando por um processo de ocupação irregular do solo. Os dados atuais levantados pela SEDUH demonstram a existência de aproximadamente 435 novas ocupações informais, rurais e urbanas. Sendo assim, apesar de encontrar-se em andamento o processo de revisão do PDOT/DF, em função desse processo ser longo e ante a expectativa trazida pela Lei Federal nº 13.465/2017 de regularização de novos núcleos urbanos consolidados, e face à constatação de interesse público e social, entendeu-se pela antecipação da inclusão de oito núcleos informais consolidados de interesse social na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT." (grifos nossos)

14. Diante do exposto, considerando não ser possível interpretar o rol exemplificativo e apenas indicativo das áreas prioritárias para regularização dispostas no art. 125 do PDOT (vide item 19 deste opinativo) e no art. 5º da Lei Complementar nº 986/2021 (vide item 18 deste opinativo), e diante das provocações por parte da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, mediante o Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060) e por parte da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, que no Despacho — TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (137880895, anexado ao id. 139171700 do proc. 00392-00005150/2024-74), a área técnica desta Secretaria de Estado registrou o Despacho— SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068).

15. Registra-se que a Coordenação de Licenciamento Urbanístico em sua manifestação (140947068) informa que a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, no Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060), contido no processo SEI nº 00392-00005150/2024-74, solicitou alteração da Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, com vistas à melhoria da Política de Regularização Fundiária de Interesse Social, executada pela CODHAB.

16. Dessa forma, pode-se extrair do bojo do Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060) que a Diretoria de Regularização Fundiária de Interesse Social — DIREG da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal — CODHAB/DF sugeriu as seguintes alterações na Lei Complementar nº 986/2021 (139171271) pautadas em 3 assuntos principais:

1. Alienação de imóveis em casos de REURB Mista com predominância de interesse social (Doação e Venda).

Hoje, a Lei 986/2021 (Art. 11.) traz o entendimento que em casos de áreas classificadas como de interesse social, pode haver a previsão de Reurb-E dentro do poligonal. Como a CODHAB não faz titulação em área de Reurb-E e no momento da titulação e análise dos ocupantes, a área já foi transferida pela Terracap ao DF, nossa proposta é que a CODHAB seja autorizada a realizar a titulação desses imóveis. Portanto, é importante deixar claro quais são os critérios de DOAÇÃO e, quando os ocupantes não se enquadram em tais critérios, que a alienação é feita por meio de Venda Direta, CDRU ou, em último caso, licitação, sem dizer que a titulação é Reurb-E.

Para concentrar os comandos de alienação em uma só Lei, nossa proposta também é revogar a Lei 4096/2012 e recepcionar os critérios estabelecidos por ela.

2. Simplificação do Licenciamento Ambiental para Regularização e Dispensa de Compensação Ambiental para Reurb-s;

A Lei Federal 13.465/2017 não fala em momento nenhum de Licenciamento Ambiental para Regularização Fundiária, diz apenas que um dos documentos da Reurb é o "estudo técnico ambiental". O termo licenciamento, inclusive, deveria ser repensado para não confundir com o rito de licenciamento de novos parcelamentos. Hoje o rito do licenciamento ambiental para regularização é longo e caro, pois se aplicam os mesmos parâmetros de novos parcelamentos.

A Lei Orgânicatrata de Licenciamento Ambiental em caso de Parcelamentos do Solo Urbano, no entanto, a própriaLei de Parcelamento do DF (Lei 1027/2023) no seu primeiro artigo, diz que a própria Lei que trata de parcelamento do solo não se aplica a áreas de regularização.

É uma questão de entendimento. Projeto de Regularização não é Projeto de Parcelamento do Solo Urbano e não deveria ser tratado como tal.

Nossa proposta é que o licenciamento ambiental seja dispensado em caso de regularização, e que seja obrigatória somente a apresentação de Estudo Técnico Ambiental, a ser precedido de termo de referência do órgão de licenciamento ambiental — IBRAM.

Outra proposta é o comando mais direto de dispensa de Compensação Ambiental em caso de Reurb-s.

3. Doação de Terras e gratuidade de registro.

Hoje não conseguimos aplicar a gratuidade dos atos notariais e registros previstos na Lei Federal e na Própria 986/2021, porque o primeiro registro (o qual é gratuito) não é em nome dos ocupantes e sim no nome da TERRACAP. A TERRACAP, em uma das leis que rege a sua atividade, fica proibida de registrar os seus imóveis em nome de terceiros. Hoje o fluxo funciona assim:

A CODHAB desenvolve projeto de regularização em área de propriedade da TERRACAP. Após a aprovação do projeto, a TERRACAP registra o projeto em nome dela e doa os lotes residenciais para o DF (esse processo de registro e doação dura em média 2 anos), e a CODHAB junto aos cartórios registra novamente os imóveis no nome dos ocupantes.

Custas e emolumentos que deveriam ser gratuitos se tornam ônus ao Distrito Federal.

A solução proposta é que a TERRACAP doasse as áreas classificadas como ARIS e PUI-s ao DF no início do processamento com usos comerciais, entre outros, poderiam ser revertidos à TERRACAP após o registro. Processo ágil, pois a doação se dá no início do processo. Dessa forma, no momento do registro aos ocupantes a área já é de propriedade do DF. Economizariamos 2 anos no processo de regularização com essa solução.

Cabe ressaltar que esta solução de doação no início do processo já foi apontada como solução pela própria TERRACAP no processo SEI 00392-00002200/2024-61 (139171700).

17. Em tempo, ainda em sua manifestação (140947068), a Coordenação de Licenciamento Urbanístico colocou a necessidade de parte das alterações propostas pela Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, materializadas no Despacho — TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (137880895, anexado ao id. 139171700 do proc. 00392-00005150/2024-74). Confira-se:

"Em análise do presente processo, quanto a questão das alternativas para melhorar os procedimentos das doações dos imóveis Terracap-Distrito Federal-ocupante qualificado, entendemos que nos casos de Reurb-S em Área de Regularização de Interesse Social-ARIS, a melhor solução em que pode ser realizado o registro do projeto e a legitimação fundiária, conforme Artigo 17 da Lei nº 13.465/2017, entendemos ser a alternativa 02, em que a Terracap destaca a área objeto do projeto de uma gleba de terras e doa ao Distrito Federal, para que a Codhab possa realizar o registro do projeto em Cartório, já que a mesma é o órgão competente quanto ao desenvolvimento de programas e projetos e regularização de áreas dos núcleos habitacionais de interesse social do Distrito Federal, bem como isenta de custas cartoriais em áreas de propriedade do Distrito Federal.

No caso do registro do projeto com o ato da legitimação fundiária, o proprietário da área concede diretamente ao beneficiário a legitimação, logo no caso da Terracap, entendemos que ela passaria direto ao ocupante, e não ao Distrito Federal e ocupante, assim entendemos não ser adequado tal ato por não sermos o órgão competente nos programas habitacionais, mesmo se a Codhab repassar o cadastramento e qualificação dos ocupantes.

Entendemos que a doação da gleba à Codhab de áreas localizadas em projetos ARIS-S deve ser feita, independentemente se no ato do registro for efetivado também a legitimação fundiária, pois excluirá o passo de doação das unidades imobiliárias da Terracap ao Distrito Federal.

Nestes casos do repasse da área da gleba à Codhab, ressaltamos que a mesmo ao solicitar a doação da gleba à Terracap, deve posteriormente seguir rigorosamente suas coordenadas na poligonal da elaboração do projeto, para que não tenha empecilhos no ato do registro.

Salientamos ainda da necessidade de análise do projeto quanto às unidades imobiliárias criadas que não foram objeto de regularização (aqueles que não serão objeto de programa habitacional e as que não são EPC/EPU) e deverão ser doadas à Terracap para futura licitação, logo após o efetivo registro do projeto."

18. Desta forma, a Colurb em sua manifestação (140947068), destacou de forma detalhada, os trâmites seguidos no processo 00390-00008377/2023-47 e 00392-00005150/2024-74, em que os principais pontos levantados pela Terracap e Codhab abordam a necessidade de redução dos custos no repasse dos imóveis aos beneficiários, bem como de maior celeridade nos procedimentos de titulação das unidades imobiliárias a serem criadas nos processos de regularização fundiária, indicando, conforme Despacho — TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (139171700) do Processo nº 00392-00005150/2024-74, que a doação de glebas de áreas localizadas em ARIS-S seja feita diretamente à Codhab, órgão competente pelo desenvolvimento de programas e projetos e regularização de áreas dos

núcleos habitacionais de interesse social do Distrito Federal, suprimindo a etapa de doação das unidades imobiliárias da Terracap ao Distrito Federal.

19. Ressalta-se quanto ao processo Sei nº 00390-00008377/2023-47, que a Coordenação de Licenciamento Urbanístico - Colurb destacou a manifestação da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento - Sualic (Despacho — SEDUH/SUALIC id. 125181248) da qual apresenta os entraves detectados no âmbito desta Secretaria de Estado relacionados à aplicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, no que tange especialmente à regularização fundiária de ocupações de difícil reversão que não se encontram abarcadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como áreas passíveis de regularização, contrapondo-se ao que determina a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

20. Salienta-se que, no que tange ao procedimento de licenciamento ambiental no âmbito da regularização dos núcleos urbanos informais - NUI's abordado pelas empresas públicas a Coordenação de Licenciamento Urbanístico reforçou que “no âmbito desta proposição, manter o vínculo com a esfera urbanística, campo de atuação desta Pasta. Isto não impede, todavia, que a referida empresa pública busque, junto ao órgão ambiental competente o estudo de viabilidade de sua proposta de alteração da legislação distrital neste ponto”, consoante Despacho– SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068).

21. Isto posto, extrai da manifestação da área técnica (140947068) a proposta de alteração da norma distrital, de modo a submeter ao crivo do Poder Legislativo a discussão acerca da conversão do rol taxativo previsto no art. 125 do PDOT em exemplificativo, por meio da modificação dos dispositivos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021, dentre outros aspectos, nos seguintes termos:

(...) Assim sendo, a proposta aqui elaborada possui o intuito de levar ao Poder Legislativo a discussão acerca da transformação do rol taxativo do art. 125, do PDOT, em exemplificativo, mediante alteração dos artigos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021, nos seguintes termos (g.r.):

Art. 1º A Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – o art. 5º, caput, e seus §§ 7º e 9º passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização, conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2003, e nos termos desta Lei Complementar.

(...)

§7º Nas situações indicadas no §6º e na classificação de áreas não classificadas no PDOT, a caracterização da ocupação de interesse social deve levar em consideração, além da renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos e a predominância de uso habitacional, outros parâmetros definidos em regulamento que observem, no mínimo, a caracterização urbanística do núcleo urbano informal.

(...)

§ 9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observada o disposto no PDOT.”

(...)

III – o art. 9º passa a vigorar acrescido do inciso VI, com a seguinte redação:

“Art. 9º

(...)

VI – núcleos urbanos informais cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse social.”

(...)

VI – o art. 12 passa a vigorar acrescido do inciso V, com a seguinte redação:

“Art. 12

(...)

V – núcleos urbanos informais cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse específico.”

22. Realizados tais registros, e no que diz respeito à justificativa técnica e o interesse público da proposição sob exame, cumpre apontar os seguintes trechos do Despacho - SEDUH/SUALIC/UAI (141767093):

(...) 5. Desta forma, de acordo com a área técnica, as “principais pontos nodais ressaltados pelas citadas empresas públicas se relacionam ao procedimento de titulação das unidades imobiliárias a serem criadas nos processos de regularização fundiária e a forma mais eficiente, ou seja, mais célere e com o menor custo de repassá-las aos beneficiários.”.

6. Por oportuno, destacam-se as questões relativas ao procedimento de licenciamento ambiental no âmbito da regularização dos núcleos urbanos informais - NUI's, sobre o qual a área técnica reforçou que “no âmbito desta proposição, manter o vínculo com a esfera urbanística, campo de atuação desta Pasta. Isto não impede, todavia, que a referida empresa pública busque, junto ao órgão ambiental competente o estudo de viabilidade de sua proposta de alteração da legislação distrital neste ponto”.

7. No que se refere ao tema, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, estabeleceu como objetivos da Reurb a serem observados pelo União, Distrito Federal e Municípios, o seguinte:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

8. A legislação federal estabeleceu regramentos relacionados à isenção das custas e emolumentos afetos aos atos registrais para a Reurb de Interesse Social (Reurb-S), cabendo destacar o seguinte:

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

(...)

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de

infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

(...)

Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promotor.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

(...)

14. A proposta de modificação da Lei Complementar nº 986, de 2021, fundamenta-se em marcos legais que delineiam as diretrizes e procedimentos da regularização fundiária urbana. Em particular, destaca-se a Lei Federal nº 13.465, de 2017, que estabelece parâmetros e orientações para esse processo, especialmente em seus artigos 10, I, III, e no artigo 11, III, §1º.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

(...)

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

(...)

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

(...)

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

(...)

§ 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edícios.

15. Ademais, a proposta encontra apoio na Lei Complementar nº 803, de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, peça normativa essencial que estabelece diretrizes para o planejamento e organização do território no Distrito Federal, incluindo aspectos relacionados à regularização fundiária.

16. Outro fundamento legislativo relevante é o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre diretrizes gerais da política urbana, em especial os artigos 2º, I, XIV e XV, que destacam princípios e instrumentos que orientam a gestão urbanística, incluindo a regularização fundiária como ferramenta para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o direito à moradia digna.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(...)

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edículas, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

17. Desta forma, ao se embasar nessas legislações, a proposta de alteração da Lei Complementar nº 986, de 2021, busca harmonizar os procedimentos afetos à Reurb distrital à situação fática verificada e aos princípios e diretrizes estabelecidos no normativo federal vigente, promovendo uma abordagem abrangente e coerente para a regularização fundiária urbana no Distrito Federal.

18. Isto posto, na alteração proposta, mediante a criação dos incisos VI do art. 9º e V do art. 12, será possibilitado o processamento da Reurb em outras áreas que apresentem ocupações irregulares consolidadas, conforme definido no glossário da Lei Complementar nº 986, de 2021. Contudo, tal medida será adotada somente após a aprovação de estudos técnicos pela equipe de planejamento desta Pasta.

(...)

Desta feita, observa-se que as disposições propostas no presente processo encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando neste ponto, óbices ao seu prosseguimento.

(...)

No tocante à manifestação técnica sobre o mérito da proposição, consideram-se atendidos os requisitos apresentados no inciso IV, alíneas "a", "b" e "r", 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, conforme informações consubstanciadas no Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB/4947068, merecendo destaque que o objetivo da presente proposição "possui o intuito de levar ao Poder Legislativo a discussão acerca da transformação do rol taxativo do art. 125, do PDOT, em exemplificativo, mediante alteração dos artigos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021", não se aplicando, ao caso em apreço, as alíneas "c" à "h" do mesmo inciso.

(...)

Ante todo o exposto, entende-se, com base nas informações dos autos, que o projeto sob análise reúne, salvo melhor juízo, condições para aprovação.

(...)

23. Instada a se manifestar acerca do inciso VI, do art. 9º e ao inciso V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar contida no Despacho (140947068), a Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana exarou o Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLAN (141814368), veja-se:

(...) Assim exposto, e no que compete a esta Coordenação, entende-se que a identificação de novos núcleos urbanos informais, segundo a proposta apresentada nos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar contida no Despacho (140947068), deve seguir as diretrizes previstas no PDOT vigente, que orientarão a elaboração dos estudos técnicos indicados nos incisos objetos de análise. Entende-se, entretanto, que, para que isso ocorra, deve haver, também, a elaboração de regulamentação específica dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12 aqui analisados, a fim de que se indique o escopo mínimo dos estudos técnicos que serão elaborados, a fim de estabelecer quais serão os critérios e condicionantes a serem definidos nos referidos estudos técnicos, de modo que se garanta o alinhamento da proposta às diretrizes para a regularização fundiária urbana previstas no PDOT vigente, com o devido alinhamento ao que prevê a Lei Orgânica do Distrito Federal.

Na oportunidade, apesar de o Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPAR (141690607) solicitar avaliação apenas dos referidos incisos, recomenda-se também a revisão do disposto pelo § 9º do art. 5º, uma vez que neste observou-se a indicação de que os parâmetros urbanísticos aplicáveis sejam definidos pelo projeto de urbanismo, o que, no entendimento desta Coordenação, conforme se uma contradição com o proposto pelos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, solicitados para análise, os quais indicam que os parâmetros urbanísticos específicos serão definidos em estudo técnico.

Também, considerando aspectos importantes para o exercício do planejamento urbano, sugere-se a definição de um marco temporal para a identificação e inclusão de núcleos urbanos informais a serem contemplados pela minuta de Lei Complementar objeto de análise, a fim de que se aplique a análise da situação fática pré-requisito para a aplicação da norma. Sugere-se, para o marco temporal, a data de 02 de julho de 2021, referente à publicação da norma que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal, Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, publicada no diário Oficial do Distrito Federal, DODF nº

123 de 02/07/2021.

Ainda, recomenda-se também a revisão do disposto pelo § 4º do art. 15, no que se refere à eventual ocupação de áreas com risco ambiental ou risco à integridade física dos ocupantes, e frente ao que dispõe a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, e ao que dispõe a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no território federal.

Com efeito, tratou a Lei Federal n.º 13.465, de 2017 de instituir as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em todo o território nacional, compreendendo-se como regularização o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.”

24. Já a Coordenação de Política Urbana ao se manifestar acerca do inciso VI, do art. 9º e inciso V, do art. 12 da minuta contida no Despacho id.140947068 exarou o Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLU (141816452) o qual informa:

(...) “Atualmente, o PDOT está em processo de revisão e encontra-se na fase de conclusão do Diagnóstico. A coordenação da revisão está a cargo da Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana, Coplan, e da Diretoria de Planejamento e Sustentabilidade Urbana, Diplan, desta Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano, Suplan.

As unidades desta Coplu, Diretoria de Habitação, Dihab, e Diretoria de Estudos em Regularização Fundiária, Direg, estão envolvidas no processo de revisão do PDOT, com o desenvolvimento dos seguintes estudos:

- Metodologia de Caracterização de Áreas para Provisão Habitacional no Distrito Federal;
- Metodologia de cálculo de porte e compacidade dos núcleos urbanos informais;
- Análise das ocupações informais em lotes de EPC e EPU;
- Definição das poligonais das ARIS do art. 127 do PDOT.

Os referidos estudos, em andamento nesta Coplu, deverão avançar e serão concluídos até a fase de Proposta do processo de revisão do PDOT quando será possível avaliar alternativas para a plausível regularização de núcleos urbanos informais, incluídos, ou não, na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana existente, conforme definida no instrumento legal mencionado.

Desse modo e neste momento, nossa manifestação se encontra condicionada aos resultados dos estudos em curso nesta Coplu.”

25. A respeito das observações apresentadas pela COPLAN e COPLU, importante apresentar as seguintes observações:

25.1. Observa-se que a sugestão da área técnica é a de que haja a indicação do escopo mínimo e critérios dos estudos técnicos para definição das novas áreas de regularização a serem identificadas nos termos dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar, os quais devem ter por base o [PDOT](#).

25.2. A avaliação sobre a pertinência ou não de alteração dos mencionados incisos da minuta de PLC é da área demandante. Contudo, para o fim proposto pela COPLAN, esta Assessoria entende que as novas áreas de regularização a serem identificadas nos termos dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar devem necessariamente observar o disposto no art. 117, especialmente o §2º, do próprio [PDOT](#), o que talvez justifique a não inclusão expressa nos mencionados incisos propostos:

Art. 117. A Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da legislação vigente, visa à adequação dos Núcleos Urbanos Informais – NUI, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no art. 125 desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. [\[Artigo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 986 de 30/06/2021\]](#)

§ 1º A regularização fundiária urbana compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico. [\[Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 986 de 30/06/2021\]](#)

§ 2º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por NUI aquele comprovadamente ocupado, com porte e compacidade que caracterize ocupação urbana, clandestina, irregular ou na qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação, predominantemente utilizada para fins de moradia, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas. [\[Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 986 de 30/06/2021\]](#)

25.3. De qualquer isso deverá ser objeto de alteração do [Decreto nº 42.269/2021](#), que regulamenta a [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#), após a promulgação do PLC sob análise.

25.4. Relativamente à adequação do §9º do art. 5º, que trata dos parâmetros urbanísticos a serem definidos no projeto de regularização, considerando a inclusão dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, sugere-se a alteração da redação proposta para a seguinte:

“§9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observado o disposto no PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos, nos termos do regulamento.”

25.5. Em relação à sugestão para inclusão de marco temporal para a identificação e inclusão de núcleos urbanos informais contemplados pela [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#), tal ponto se trata de política pública e mérito administrativo, o qual foge à competência dessa Assessoria. Contudo, para fins de economia processual, caso haja intenção de inclusão do marco temporal indicado, sugere-se a seguinte redação:

Art.5º (...)

§12 A identificação e inclusão de núcleos urbanos informais determinada nesta Lei Complementar, alcança todos os núcleos informais existentes antes de 02 de julho de 2021, data da publicação desta Lei Complementar.

25.6. Em relação à sugestão para revisão do disposto pelo § 4º do art. 15 da minuta de PLC, observa-se que referido parágrafo consta da norma vigente, com redação semelhante, está inserido na Seção IV, do Capítulo II da [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#), e trata da *Instalação de Infraestrutura Essencial*, não se tratando de regularização em área de risco ambiental ou à integridade física dos ocupantes, portanto, não se observa óbice na manutenção da redação no PLC.

26. Com efeito, no Distrito Federal a Reurb é normatizada pela citada [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#), e seu regulamento [Decreto n.º 42.269, de 06 de julho de 2021](#), a qual, por expressa previsão legal, deve observância ao disposto no PDOT e aos princípios e diretrizes estabelecidos na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, conforme disposições da norma distrital abaixo:

Art. 3º A Reurb no Distrito Federal é regida por esta Lei Complementar, [respeitado o disposto no PDOT](#) aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 2008](#) e observados os princípios, objetivos e diretrizes da [Lei Federal nº 13.465, de 2017](#).

§ 1º Entende-se como Reurb o processo que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, para fins de garantir o direito social à moradia.

§ 2º O procedimento de Reurb deve ser estabelecido por ato do Poder Executivo, competindo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o detalhamento do processo, observada esta Lei Complementar, nos termos estabelecidos em seu regulamento.

(...)

Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados [áreas de regularização conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2008](#)

§ 1º Não é admitida a Reurb em partes de núcleos urbanos informais localizados em:

I – áreas de proteção integral e parques ecológicos;

II – áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal;

III – áreas definidas como área de risco ou não passível de ocupação urbana em estudo ambiental aprovado pelo órgão ambiental competente, que devem ser incorporadas ao projeto de regularização.

27. Nesse sentido, vale salientar que, por opção normativa, o PDOT vigente, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, estabeleceu uma estratégia de regularização em que predeterminou quais áreas eram passíveis de regularização. Veja-se:

Art. 125. Para fins de regularização fundiária e ordenamento territorial no Distrito Federal, são reconhecidas como Áreas de Regularização: *(Artigo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

I – as áreas indicadas no Anexo I, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar; *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

II – as áreas indicadas no art. 127 desta Lei Complementar; *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

III – as áreas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não passavam registro, identificadas como passivo histórico, as quais podem ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade; *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

IV – as ocupações informais de interesse social situadas em lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC ou em Equipamentos Públicos Urbanos – EPU, reconhecidas como Núcleo Urbano Informal – NUI pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal; *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

V – as núcleos urbanos informais localizados em Zona de Contenção Urbana, observado o art. 78 desta Lei Complementar. *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

§ 1º As Áreas de Regularização são classificadas em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

§ 2º Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais indicados no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar podem ser ajustados quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana, visando garantir a melhor qualificação do projeto e a observância das restrições socioambientais do território, sendo respeitado o limite de: *(Parágrafo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

I – 20% em relação ao polígono original, quando localizados em ARIS e Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI-S; *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

II – 10% em relação ao polígono original, quando localizados em ARINE e Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI-E; *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

§ 3º O ajuste de polígono indicado no § 2º está condicionado à anuência da unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal. *(Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

§ 4º A regularização das áreas indicadas no caput, III, deve obedecer ao rito estabelecido na legislação vigente e a regulamento específico a ser emitido pelo Poder Executivo. *(Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

§ 5º A ampliação de polígono de que trata o caput também pode ser aplicada aos Setores Habitacionais indicados nesta Lei Complementar, de forma a adequá-la aos ajustes realizados pelos processos de regularização. *(Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

§ 6º O reconhecimento de ocupações informais de interesse social previsto no caput, IV, fica condicionado ao atendimento cumulativo dos seguintes critérios: *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

I – serem elas constituídas por no mínimo 80% do total de terrenos para fins de moradia, com no mínimo 5 anos de ocupação; *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

II – serem elas constituídas por terrenos com área predominante de até 250 metros quadrados, limitado à área máxima de 500 metros quadrados; *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

III – ser comprovada por estudo técnico realizado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a possibilidade de dispensa ou de oferta desses equipamentos em área adequada, considerado no mínimo o público-alvo, os deslocamentos necessários, as dimensões dos lotes disponíveis e seus acessos. *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

§ 7º Os parcelamentos irregulares de interesse específico em terras particulares ficam obrigados a promover sua regularização nos termos deste Plano Diretor, devendo apresentar a documentação requerida no prazo máximo de 180 dias, a partir de notificação emitida pelo órgão responsável pela regularização fundiária no Distrito Federal, após o que ficam sujeitos à aplicação de IPTU progressivo no tempo. *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

§ 8º As ARIS situadas na Macrozona Rural são consideradas como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e apresentam média densidade demográfica. *(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)*

28. Nota-se que a previsão da referida estratégia, desde a sua redação original, é anterior à publicação da Lei nº 13.465, de 2017, e ainda, com a edição da [Lei Complementar Nº 986, de 2021](#), além da recepção de instrumentos federais de regularização foi realizada alteração do PDOT no sentido de inclusão de novas áreas na estratégia de regularização sem adentrar, no entanto, na possibilidade de revisão da sistemática até então adotada, qual seja, indicação taxativas de áreas passíveis de regularização.

29. Com isso, em análise das normas supra, aliado ao entendimento apresentado pela PGDF no Parecer Jurídico nº 93/2024 - PGDF/PGCONS (141028037), extrai-se que pelo PDOT atual, somente se admite a instauração de processo de regularização naquelas áreas dispostas no Plano Diretor, independentemente de haver outras áreas que eventualmente se enquadrem no conceito de núcleo urbano informal passível de regularização nos termos da Lei nº 13.465, de 2017.

30. Dessa feita, conforme bem salientado pela UAJ, a proposta de alteração da Lei Complementar nº 986, de 2021, busca harmonizar os procedimentos afetos a Reurb distrital à situação fática verificada e aos princípios e diretrizes estabelecidos no normativo federal vigente, promovendo uma abordagem abrangente e coerente para a regularização fundiária urbana no Distrito Federal.

31. Nesse viés, destaca-se a análise técnica realizada no Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068), quanto às alterações propostas:

(...) Importante observar, assim, que não se trata de permissiva visando transformar a área inteira do Distrito Federal em áreas de regularização e impedir a fiscalização. Em sentido oposto, tais alterações visam dar maior efetividade às ações fiscalizatórias - que poderão focalizar em áreas de invasão/parcelamento irregular não consolidadas e de efetiva possibilidade de reversão. Ao mesmo tempo, é dado avanço ao procedimento de regularização nas áreas que, conforme descrição do Despacho-SEDUH/SUALIC (125181248), encontram-se em situação de limbo jurídico (impossível reversão e ausência de possibilidades de regularização).

Frisa-se, inclusive, que tal trâmite não se dá automaticamente, mas a partir de estudo técnico adequadamente embasado (contando inclusive com a possibilidade de participação da população interessada em audiências públicas). Há ainda a possibilidade de publicação do polígono aprovado, à semelhança do que já acontece atualmente com a definição dos polígonos dos Parcelamentos Urbanos Isolados - PUI's e dos núcleos urbanos listados no art. 127, parágrafo único, do PDOT.

Inclusive, a teor da nova redação proposta para o § 6º e 9º, do art. 5º, da Lei Complementar nº986, de 2021, nestes casos os próprios parâmetros urbanísticos a serem estabelecidos terão vinculação com a realidade fática e se darão conforme constatado nos instrumentos aplicáveis (por exemplo o levantamento topográfico e cadastral) no âmbito dos projetos de urbanismo de regularização fundiária urbana.

Deste modo, em consonância com o PDOT do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 2009, verifica-se que em relação às áreas de regularização nelas existentes, a fixação de índices urbanísticos poderá ser modificada para se adequar à realidade fática.

(...)

Portanto, tais alterações visam primordialmente alcançar o objetivo central da regularização, que consiste em proporcionar segurança jurídica e fatural, bem como qualidade de vida à população, com o intuito de superar estigmas e preservar, sempre que possível, a realidade já estabelecida, além de manter as possibilidades de remoção e desocupação de ocupantes em áreas de risco conforme descrito na legislação específica.

Ademais, foram realizadas pequenas adequações nos artigos 26 e 33, com o propósito de aprimorar o abordagem tratada no Ofício nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060), especialmente no que concerne à matéria registral.

Cumprе ressaltar que as demais disposições das alterações propostas pela mencionada empresa pública já se encontram previstas em legislação distinta, a saber, na Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012.

Já em relação às demais alterações, art. 1º, incisos II, VII a X e XIV da proposta, estas têm por objetivo otimizar os procedimentos já existentes.

(...)

Nesta esteira, destaca-se que, no que concerne à inserção do §5º do art. 7º, esta tem o propósito exclusivo de explicitar uma questão já presente nos processos de Reurb em imóveis de patrimônio público, conforme estabelecido inclusive em dispositivos do Decreto nº 42.269, de 2021.

Em relação às alterações nos arts. 14 e 15, estas buscam ampliar as áreas autorizadas ao Distrito Federal para intervir na instalação de infraestrutura essencial provisória. Essa medida visa mitigar danos ambientais resultantes de ocupações irregulares, além de aprimorar as condições de vida da população, sem, no entanto, prejudicar o direito ao ressarcimento das custas por parte da população beneficiada que se enquadre no regime Reurb-E.

No que tange ao parágrafo único do art. 21, o intuito é justamente evitar ambiguidades decorrentes de sua redação anterior, uma vez que parte dos instrumentos de Reurb previstos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, já está regulamentada em legislação específica, não necessitando, portanto, de atuação complementar por parte desta Pasta.

Por fim, no que concerne aos demais pontos, é relevante acrescentar que tratam de uma taxa já existente no âmbito do Distrito Federal (implementada em 1998), sendo que a inclusão de dispositivo tem apenas a finalidade de criar uma possibilidade de isenção para áreas de regularização de interesse especial.

32. 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 constante do Despacho— SEDUH/SUALIC/UAI (141767033), 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](#), aprovado pelo [Decreto nº 44.610, de 12 de junho de 2023](#).

II.1 - DA REGULARIDADE DO ATO NORMATIVO PRETENDIDO

33. 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 Nº 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 Nº 00390-00000234/2023-97):

"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)

34. 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 do 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 os 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 proposta.

34.1. 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](#).

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

II.2 - DA EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

35. 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: Proposição de Projeto de Lei Complementar com vistas a alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.

Cumprimentando-a cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposição de Projeto de Lei Complementar com vistas a aprovação de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com vistas à adequação da norma com as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como introduzir melhorias na clareza da norma, entre outros aspectos.

Consoante se depreende da leitura das autos, a princípio, a presente proposta de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, contempla sugestão da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab por meio do Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060), encaminhado nos autos do Processo SEI-GDF nº 00392-00005150/2024-74.

Outro ponto importante indicado na presente proposição trata da constatação por esta Secretaria de Estado de entraves relacionados à aplicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, no que tange especialmente à regularização fundiária de ocupações de difícil reversão que não se encontram abarcadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como áreas passíveis de regularização, entendendo-se necessário ajustes na norma para fins de sua consonância com a que determina a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Assim, a proposta em questão visa submeter ao crivo do Poder Legislativo a discussão acerca da conversão da *ral* taxativa prevista no art. 125 do PDOT em exemplificativo, por meio da modificação dos dispositivos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021, com o objetivo de possibilitar a regularização fundiária das ocupações consolidadas não elencadas no PDOT, mediante estudos técnicos aprovados para caracterizar a área como de regularização.

Ademais, a proposta de modificação da Lei Complementar 986, de 2021, fundamenta-se em marcos legais que delineiam as diretrizes e procedimentos da regularização fundiária urbana. Em particular, destaca-se a Lei Federal nº 13.465, de 2017, que estabelece parâmetros e orientações para esse processo, especialmente em seus artigos 10, I, III, e no artigo 11, III, §1º. Além disso, encontra apoio na Lei Complementar 803, de 2009, que dispõe sobre Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, uma peça normativa essencial que estabelece diretrizes para o planejamento e organização do território no Distrito Federal, incluindo aspectos relacionados à regularização fundiária.

Outro fundamento legal relevante é o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre diretrizes gerais da política urbana, em especial os artigos 2º, I, XIV e XV que destacam princípios e instrumentos que orientam a gestão urbanística, incluindo a regularização fundiária como ferramenta para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o direito à moradia digna.

Assim, ao se embasar nessas legislações, a proposta de alteração da Lei Complementar 986, de 2021, busca harmonizar as normas locais com os princípios e diretrizes estabelecidos em nível federal, promovendo uma abordagem abrangente e coerente para a regularização fundiária urbana no Distrito Federal.

Desta forma, na alteração proposta, mediante a criação dos incisos VI da art. 9º e V do art. 12, será possibilitado o processamento da Reurb em outras áreas que apresentam ocupações irregulares consolidadas, conforme definido no glossário da Lei Complementar nº 986, de 2021. Contudo, tal medida será adotada somente após a aprovação de estudos técnicos aplicáveis, elaborados ou aprovados pela equipe de planejamento desta Pasta.

Ademais, a proposição busca avançar o procedimento de regularização nas áreas que se encontram em situação de difícil ou até impossível reversão e ausência de possibilidades de regularização, possibilitando a delimitação das áreas de regularização de maneira mais dinâmica contribuindo para estancar a evolução e o adensamento das ocupações informais.

Apresentam-se ainda alterações nos arts. 14 e 15, que buscam ampliar as áreas autorizadas ao Distrito Federal para intervir na instalação de infraestrutura essencial provisória, com vistas à mitigar danos ambientais resultantes de ocupações irregulares, além de aprimorar as condições de vida da população, sem, no entanto, prejudicar o direito ao ressarcimento dos custos por parte da população beneficiada que se enquadre no regime de Reurb-E.

Desta feita, observa-se que as disposições propostas no presente processo encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando neste ponto, óbices ao seu prosseguimento.

No que concerne ao possibilidade de regulação de legislação urbanística pelo Distrito Federal, faz-se necessário rememorar o artigo 24 da Constituição Federal, assim como o artigo 17 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que atribuem competência suplementar do Distrito Federal em legislar sobre matérias relacionadas ao direito urbanístico.

Constituição Federal

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

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

Lei Orgânica do Distrito Federal

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

Não obstante, cumpre ressaltar que, a aplicação dos princípios da simetria e do paralelismo das formas exige que o mesmo instrumento administrativo ou legislativo seja utilizado para sua alteração ou extinção, assim, as alterações propostas à Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, devem ser realizadas por intermédio de lei complementar, por se tratar de instrumento equivalente.

Saliente-se que não se verificam demais normas afetadas pelo normativo ora proposto, além da Lei Complementar que se pretende alterar.

Cumprimenta-se que a presente proposição 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.

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

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

Respeitosamente,

Marcelo Vaz Meira da Silva

Secretário de Estado

36. 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 governo", 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.

36.1. 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:

MODELO



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Administração do Distrito Federal
Gabinete

Brasília, 03 de janeiro de 2023.

Exposição de Motivos Nº 12/2023 – SERAD/GAB

Ao Excelentíssimo Senhor
Ibaneis Rocha
Governador do Distrito Federal

Assunto: [Informe o assunto no campo Descrição, da Tela Gerar Documento. As informações serão inseridas automaticamente aqui.]

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

- Digite aqui o texto.
- Digite aqui o texto.
- Digite aqui o texto.

Respetosamente,



Documento assinado eletronicamente por FULANO DE TAL, Matrícula nº 1234567-8, Secretário(a) de Estado de Planejamento, Orçamento e Administração do Distrito Federal em 24/01/2023, às 08:31, conforme Art. 1º da Lei nº 18.756, de 16 de setembro de 2013, 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://autenticacao3.sei.df.gov.br/controlador_action.php?](http://autenticacao3.sei.df.gov.br/controlador_action.php?secao=documento_confirmar_documento&id_documento=XXXXXX&id_usuario=XXXXXX)
[secao=documento_confirmar_documento&id_documento=XXXXXX&id_usuario=XXXXXX](https://www.autenticacao3.sei.df.gov.br/controlador_action.php?secao=documento_confirmar_documento&id_documento=XXXXXX&id_usuario=XXXXXX)
ou verificando o código CRC = E32C796A.

"Brasil - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Anexo do Palácio do Buriti, 10ª Andar, Sala 1001 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70070-907 - DF
Telefone(s): 3131-8188
Site: www.sespal.df.gov.br

36.2. Quanto ao conteúdo, compete à unidade demandante atentar-se ao disposto no inciso I, do artigo 3º do Decreto nº 43.130, de 2022, com a seguinte redação:

Decreto nº 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 estiver vinculado, à Casa Civil do Federal, para análise de conveniência e oportunidade, acompanhada de:

- I - exposição de motivos assinada pelo titular máximo do órgão ou entidade proponente, devendo conter os seguintes requisitos, de forma individualizada:**
 - a)** justificativa e fundamento claro e objetivo da proposição;
 - b)** síntese do problema cuja proposição visa a solucionar;
 - c)** identificação das normas afetadas pela proposição;
 - d)** a necessidade de que a matéria seja disciplinada por ato do Governador do Estado ou do Congresso do Estado do 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.

36.3. Neste sentido, quanto à **estrutura** da minuta apresentada, observado o modelo de exposição de motivos transcrito no item 35.1, não vislumbra-se necessidade de ajustes.

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

- a) Considerando a manifestação da Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana [141814368], recomenda-se inclusão de um parágrafo a fim de constar as inclusões das recomendações de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.
- b) Indicar na minuta, se o caso, as razões para requerer à Câmara Legislativa do Distrito Federal a aprovação do projeto de lei em caráter de urgência.
- c) No **penúltimo parágrafo**, recomenda-se o seguinte ajuste de redação:
- "Cremos acrescentar que a presente proposição não acarretará aumento de despesas a esta Secretaria de Estado, conforme Informação Técnica (xxxxx) e Declaração de Orçamento (xxxxx) inseridas nos autos, em atendimento ao art. 3º, inciso II, do Decreto nº 4.813-10, de 23 de março de 2022, 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."
- d) No trecho a seguir destacado, o seguinte ajuste:
- No que **concerne** a possibilidade de **regulação de legislação urbanística** pelo Distrito Federal, **faz-se necessário rememorar o artigo 24 da Constituição Federal, assim como o artigo 17 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que atribuem competência suplementar do Distrito Federal, em relação sobre matérias relacionadas ao direito urbanístico.**

37. Dito isso, após a realização dos ajustes sugeridos, entende-se que a minuta de exposição de motivos apresentada no Despacho – SEDUH/SUALIC/UAI (141767033), contemplará os elementos necessários para ser encaminhada a autoridade a que se destina.

II.3 - DA MANIFESTAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA

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

LEI
COMPLEMENTAR Nº
, DE DE
DE 2024
(Autoria
do Projeto: Poder
Executivo)

Altera
a
Lei
Complementar
nº
986,
de
30
de
junho
de
2021,
que
dispõe
sobre
a
Regularização
Fundiária
Urbana
—
Reurb
no
Distrito
Federal,
que
alterou
a Lei
Complementar
nº
803,
de
25
de

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

Art. 1º A Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – o art. 5º, caput, e seus §§ 7º e 9º passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização, conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2009, e nos termos desta Lei Complementar.

(...)

§ 7º Nas situações indicadas no §6º e na classificação de áreas não discriminadas no PDOT, a caracterização da ocupação de interesse social deve levar em consideração, além da renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos e a predominância de uso habitacional, outros parâmetros definidos em regulamento que observem, no mínimo, a caracterização urbanística do núcleo urbano informal.

(...)

§ 9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observada o disposto no PDOT.”

II – o art. 7º passa a vigorar acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

“Art. 7º

(...)

§ 5º O disposto no caput, deste artigo, não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em área de propriedade pública, cujos legitimados para requerer e conduzir a Reurb serão apenas aqueles listados no inciso I, do caput deste artigo.”

III – o art. 9º passa a vigorar acrescido do inciso VI, com a seguinte redação:

“Art. 9º

(...)

VI – núcleos urbanos informais cuja porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse social.”

IV – o art. 10, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário de Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:”

V – o art. 11, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos para Reurb-S são fixados como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes.”

VI – o art. 12 passa a vigorar acrescido do inciso V, com a seguinte redação:

“Art. 12

(...)

V – núcleos urbanos informais cuja porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse específico.”

VII – o art. 14, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14. O Distrito Federal pode proceder à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial dos núcleos urbanos informais existentes em áreas de domínio público, enquadrados como Reurb-E, ou em área particular, enquadrados como Reurb-S, quando comprovado e declarado, em ato específico do Poder Executivo, o interesse público e vinculado a posterior ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários diretos do investimento despendido, conforme regulamentação específica do Poder Executivo.”

VIII – os §§ 1º, 4º e 5º do art. 15 passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 15.....

§ 1º Fica dispensada a instauração do processo de que trata o caput para os casos de instalação de infraestrutura essencial situados em áreas de interesse social na forma desta Lei Complementar, comprovada o interesse público.

(...)

§ 4º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas particulares, a autorização de que trata o caput não pode gerar custos de instalação de infraestrutura para o poder público, exceto quando para mitigar eventual dano ou comprovado risco ambiental ou à integridade física dos ocupantes.

§ 5º Nos casos de Reurb-E em áreas públicas ou privadas, a instalação de infraestrutura essencial provisória fica condicionada à aprovação do Plano de Uso e Ocupação ou outro estudo urbanístico que norteie o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana.”

IX – o art. 15 passa a vigorar acrescido do §6º com a seguinte redação:

“Art. 15.....

(...)

“§ 6º Para elaboração dos planos, projetos ou estudos urbanísticos e custeio da implantação da infraestrutura essencial prevista no §5º, aplica-se o disposto no art. 14 desta Lei Complementar.”

X – o parágrafo único do art. 21 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21.

Parágrafo único. Os instrumentos e a respectiva aplicação devem ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, à exceção daqueles que já possuam regulamentação na legislação federal ou distrital.”

XI – o inciso IV do § 2º do art. 26 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26

(...)

§2º
(...)
IV – propriedade de parte de imóvel residencial, cuja fração não seja superior a 40% do imóvel;"
XII – o § 2º do art. 26 passa a vigorar acrescido do inciso IX com a seguinte redação:
"IX - propriedade anterior de imóvel de que se tenha desfeito por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, para aquisição do imóvel objeto da regularização que apresente uma das seguintes condições:
a) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da venda e da aquisição do imóvel objeto da regularização que demonstre um intervalo não superior a 12 meses;
b) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da aquisição do imóvel objeto da regularização por meio de permuta com imóvel de propriedade anterior em nome do requerente."
XIII – o art. 33 passa a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º, com as seguintes redações:
"Art. 33
§ 1º Para fins de cumprimento do caput deste Artigo, a Terracap pode doar as áreas enquadradas no art. 9º desta Lei Complementar ao Distrito Federal no início do processo de Reurb-s.
§2º Fica autorizada a reversão ao patrimônio da Terracap, após o registro do parcelamento, dos lotes em que não são permitidos o uso residencial, conforme projeto de urbanismo aprovado."
XIV – a Lei Complementar nº 986, de 2021, passa a vigorar acrescida do art. 33-A, com a seguinte redação:
"Art. 33-A. Aplicam-se aos projetos urbanísticos de regularização analisados nos termos desta Lei Complementar as taxas previstas no inc. III, do art. 27, da Lei Complementar nº 264, de 14 de dezembro de 1999.
§ 1º Ficam isentas das taxas previstas no caput os casos em que as áreas objeto da análise estiverem localizadas em ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social bem como de projetos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.
§2º As condições necessárias para aplicação das taxas previstas no caput deste artigo são definidas em regulamento, observado o disposto na legislação específica.
§3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal publicará, anualmente, os valores corrigidos pelo índice de atualização monetária aplicável às taxas de que trata o caput."
Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.
Art. 3º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o inciso I do art. 10, da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.

Brasília, de de 2024.
135ª da República e 65ª de Brasília
IBANEIS ROCHA."

39. No que tange à análise da regularidade jurídico-formal da minuta de proposição projeto de Lei, a manifestação desta Assessoria Jurídico-Legislativa deve compreender os requisitos elencados no art. 3º, inciso II, do Decreto nº 43.130, de 2022, conforme a seguir transcreve-se:

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:
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 das 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.

39.1. No que se refere a **alínea "a"**, "os dispositivos constitucionais ou legais que fundamentam a validade da proposição", cumpre atentar que conforme art. 6º da **Lei Complementar nº 13, de 03 de setembro de 1996**, a elaboração das leis obedecerá ao processo legislativo previsto na Lei Orgânica, na própria Lei Complementar nº 13, de 1996, e no Regimento Interno da Câmara Legislativa, levando-se em conta:

Art. 6º A elaboração das leis obedecerá ao processo legislativo previsto na Lei Orgânica, nesta Lei Complementar e no Regimento Interno da Câmara Legislativa, levando-se em conta:
I – a necessidade social e o idêrio de justiça;
II – os princípios jurídicos consagrados pelos diversos ramos do Direito;
III – a legislação existente, obedecendo-se, conforme a espécie de lei:
a) à Constituição Federal e à Lei Orgânica e suas emendas;
b) às leis complementares e ordinárias da União que disponham sobre normas gerais para serem obedecidas pelos Estados, Distrito Federal e Municípios;
c) às leis complementares do Distrito Federal;
d) às leis ordinárias do Distrito Federal que contenham normas gerais;
IV – o histórico das leis ou de seus dispositivos que versem sobre o assunto abordado na nova lei;
V – a transição do regime jurídico da lei velha para a da lei nova.

39.1.1. Dessa forma, ainda em atenção a **alínea "a"**, **inciso II do Decreto n.º 43.130, de 2022** verifica-se que a validade da proposição encontra-se respaldada pelos seguintes dispositivos constitucionais e legais:

a) Art. 24, I e art. 30, I, da Constituição Federal de 1988:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:
I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;
(...)
§ 3º 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;

b) Art. 17, I e art. 58, art. 71 §1º, inciso VI, art. 100, incisos VI e VII da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF:

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. 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 [\(Artigo alterado\(a\) pela\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/03/2015\)](#)

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

(...)

VI –plano diretor de ordenamento territorial, lei de uso e ocupação do solo, plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília e planos de desenvolvimento local; [\(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;” (grifou-se)

c) Art. 2º, I, XIV e XV da Lei N.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das

Cidades:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(...)

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

c) Art. 1º e 10 da Lei n.º 13.465, de julho de 2017 - Regularização fundiária rural e

urbana:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: (...)

39.1.2. 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, bem 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 expansão 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).

39.1.3. No caso dos autos, por demonstrada a necessidade de alteração de Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, conforme pontuado no Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068) elaborado pela Coordenação de Licenciamento Urbanístico - Colurb, por meio da modificação dos dispositivos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021, com o objetivo de possibilitar a regularização fundiária das ocupações consolidadas não elencadas no PDOT, mediante estudos técnicos aprovados para caracterizar a área como de regularização.

39.1.4. Desta forma, na alteração proposta, mediante a criação dos incisos VI do art. 9º e V do art. 12, ao que parece, possibilitará o processamento da Reurb em outras áreas que apresentem ocupações irregulares consolidadas, conforme definido no glossário da Lei Complementar nº 986, de 2021.

39.1.5. Ademais disso, a proposição apresenta ainda alterações nos arts. 14 e 15, os quais buscam ampliar as áreas autorizadas ao Distrito Federal para intervir na instalação de infraestrutura essencial provisória, com vistas à mitigar danos ambientais resultantes de ocupações irregulares, além de aprimorar as condições de vida da população, sem, no entanto, prejudicar o direito ao ressarcimento dos custos por parte da população beneficiada que se enquadre no regime de Reurb-E.

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

39.2. No que se refere a **alínea “b”, as consequências jurídicas das principais pontos da proposição**, verifica-se, conforme se extrai Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068) que a principal consequência jurídica é alterar a [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com vistas à adequação da norma com as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como introduzir melhorias na clareza da norma, entre outros aspectos.

39.2.1. Vale consignar o disposto pela Coordenação de Licenciamento Urbanístico quanto à necessidade de alteração da redação legal atualmente existente na [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#):

“[...] 16. Portanto, diante do que foi assentado por parte do parecer retrocitado, é possível extrair que, sem a alteração da redação legal atualmente existente no art. 5º, da Lei Complementar nº 986, de 2021, que vincula a viabilidade de Reurb unicamente às áreas previstas no art. 125, do PDOT, somente é possível interpretar o rol contido como taxativo. Nada obstante, como bem ressaltado pelo mesmo parecer, “a legislação, dentro do seu juízo de conformidade e da sua presunção (relativa) de sabedoria, poderá reavaliar as premissas da Lei Complementar quanto à natureza do rol (taxativo ou exemplificativo)”.

17. Diante desse contexto, das considerações do Memorando Nº 11/2023 - SEDUH/GAB (24759974), do Despacho – SEDUH/SUALIC/25181248), e Nota Jurídica N.º 439/2023 - SEDUH/GAB/AJL8423176), além do papel do Poder Executivo na proposição de legislação referente à regularização, uso e ocupação do solo, verificou-se a necessidade de propor alterações à atual redação da Lei Complementar.

18. Tal alteração visa sobretudo corrigir esta vinculação taxativa da Reurb às áreas de regularização elencadas no PDOT. Inclusive, quanto a este ponto, tendo em vista o exposto no supracitado parecer, verifica-se que, a princípio tal alteração não aparenta afrontar as normas do Estatuto das Cidades. Em sentido oposto, tal alteração visa justamente dar maior concretude ao Estatuto e às demais normas que visam adequar a cidade aos anseios da população.

19. Ademais, é necessário indicar que tal proposta além da discussão no âmbito do Poder proponente (Executivo), passará pelo crivo do Poder Legislativo representativo da população.

39.2.2. Neste sentido dispôs a minuta de Exposição de Motivos apresentada no Despacho – SEDUH/SUALIC/UAI (141767033) acerca da justificativa da proposta:

“[...] Consoante se depreende da leitura dos autos, a princípio, a presente proposta de alteração da Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, contempla sugestão da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab por meio do Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESV (139188062), encaminhado nos autos do Processo SEI-GDF nº 00392-00005150/2024-74.

Outro ponto importante indicado na presente proposição trata da constatação por esta Secretaria de Estado de entraves relacionados à aplicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, no que tange especialmente à regularização fundiária de ocupações de difícil reversão que não se encontram abarcadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como áreas passíveis de regularização, entendendo-se necessário ajustes na norma para fins de sua consonância com o que determina a Lei Federal nº 13.465, de 11 de

julho de 2017.

Assim, a proposta em questão visa submeter ao crivo do Poder Legislativo a discussão acerca da conversão do rol taxativo previsto no art. 125 do PDOT em exemplificativo, por meio da modificação dos dispositivos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021, com o objetivo de possibilitar a regularização fundiária das ocupações consolidadas não elencadas no PDOT, mediante estudos técnicos aprovados para caracterizar a área como de regularização.

Ademais, a proposta de modificação da Lei Complementar 986, de 2021, fundamenta-se em marcos legais que delineiam as diretrizes e procedimentos da regularização fundiária urbana. Em particular, destaca-se a Lei Federal nº 13.465, de 2017, que estabelece parâmetros e orientações para esse processo, especialmente em seus artigos 10, I, III, e no artigo 11, III, §1º. Além disso, encontra apoio na Lei Complementar 803, de 2009, que dispõe sobre Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, uma peça normativa essencial que estabelece diretrizes para o planejamento e organização do território no Distrito Federal, incluindo aspectos relacionados à regularização fundiária.

Outro fundamento legal relevante é o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre diretrizes gerais da política urbana, em especial os artigos 2º, I, XIV e XV, que destacam princípios e instrumentos que orientam a gestão urbanística, incluindo a regularização fundiária como ferramenta para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o direito à moradia digna.

Assim, ao se embasar nessas legislações, a proposta de alteração da Lei Complementar 986, de 2021, busca harmonizar as normas locais com os princípios e diretrizes estabelecidos em nível federal, promovendo uma abordagem abrangente e coerente para a regularização fundiária urbana no Distrito Federal.

Desta forma, na alteração proposta, mediante a criação dos incisos VI do art. 9º e V do art. 12, será possibilitado o processamento do Reurb em outras áreas que apresentem ocupações irregulares consolidadas, conforme definido no glossário da Lei Complementar nº 986, de 2021. Contudo, tal medida será adotada somente após a aprovação de estudos técnicos aplicáveis, elaborados ou aprovados pela equipe de planejamento desta Pasta.

Ademais, a proposição busca avançar o procedimento de regularização nas áreas que se encontram em situação de difícil ou até impossível reversão e ausência de possibilidades de regularização, possibilitando a delimitação das áreas de regularização de maneira mais dinâmica contribuindo para estancar a evolução e o adensamento das ocupações informais.

Apresentam-se ainda alterações nos arts. 14 e 15, que buscam ampliar as áreas autorizadas ao Distrito Federal para intervir na instalação de infraestrutura essencial provisória, com vistas à mitigar danos ambientais resultantes de ocupações irregulares, além de aprimorar as condições de vida da população, sem, no entanto, prejudicar o direito ao ressarcimento dos custos por parte da população beneficiada que se enquadre no regime de Reurb-E.

Desta feita, observa-se que as disposições propostas no presente processo encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando neste ponto, óbices ao seu prosseguimento. (grifou-se)

39.2.3. Registra-se ainda, as recomendação elencadas no Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLAN (141814368) feita pela Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana a qual, em suma, pleiteou:

(...) Assim exposto, e no que compete a esta Coordenação, entende-se que a identificação de novas núcleos urbanos informais, segundo a proposta apresentada nos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar contida no Despacho (140947068), deve seguir as diretrizes previstas no PDOT vigente, que orientarão a elaboração dos estudos técnicos indicados nos incisos objetos de análise. Entende-se, entretanto, que, para que isso ocorra, deve haver, também, a elaboração de regulamentação específica dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12 aqui analisados, a fim de que se indique o escopo mínimo dos estudos técnicos que serão elaborados, a fim de estabelecer quais serão os critérios e condicionantes a serem definidos nos referidos estudos técnicos, de modo que se garanta o alinhamento da proposta às diretrizes para a regularização fundiária urbana previstas no PDOT vigente, com o devido alinhamento ao que prevê a Lei Orgânica do Distrito Federal.

Na oportunidade, apesar de o Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPAR (141690607) solicitar avaliação apenas dos referidos incisos, recomenda-se também a revisão do disposto pelo § 9º do art. 5º, uma vez que neste observou-se a indicação de que os parâmetros urbanísticos aplicáveis sejam definidos pelo projeto de urbanismo, o que, no entendimento desta Coordenação, conforma-se uma contradição com o proposto pelos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12 solicitados para análise, os quais indicam que os parâmetros urbanísticos específicos serão definidos em estudo técnico.

Também, considerando aspectos importantes para o exercício do planejamento urbano, sugere-se a definição de um marco temporal para a identificação e inclusão de núcleos urbanos informais a serem contemplados pela minuta de Lei Complementar objeto de análise, a fim de que se aplique a análise da situação fática pré-requisito para a aplicação da norma. Sugere-se, para o marco temporal, a data de 02 de julho de 2021, referente à publicação da norma que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, publicada no diário Oficial do Distrito Federal, DODF nº 123 de 02/07/2021.

Ainda, recomenda-se também a revisão do disposto pelo § 4º do art. 15, no que se refere à eventual ocupação de áreas com risco ambiental ou risco à integridade física dos ocupantes, e frente ao que dispõe a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, e ao que dispõe a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no território federal.

Com efeito, tratou a Lei Federal n.º 13.465, de 2017 de instituir as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em todo o território nacional, compreendendo-se como regularização o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.”

39.2.4. A este respeito, remete-se às observações constantes do item 25 e subitens.

39.2.5. Nota-se assim que as manifestações da unidade de origem explicitam e convergem com a redação proposta a ser levada à Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF.

39.3. No que se refere a **alínea “c”**, “as controvérsias jurídicas que envolvam a matéria”, cumpre ressaltar alguns pontos a serem observados.

39.4. No que se refere a **alínea “d”**, “os fundamentos que sustentam a competência do Governador para disciplinar a matéria”, nos termos da legislação exposta no item 39.1 e subitens, faz-se necessária a edição de Lei Complementar, cuja iniciativa compete ao Governador do Distrito Federal.

39.5. No que se refere a **alínea “e”**, “as normas a serem revogadas com edição do ato normativo”, observa-se que na minuta do Projeto de Lei Complementar, foi previsto no artigo 3º:

Art. 3º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o inciso I do art. 10, da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.

39.6. 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 no item 39.1 e subitens deste opinativo, sendo a edição do Projeto de Lei Complementar de iniciativa do Governador do Distrito Federal.

39.7. 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.

39.7.1. Tratando da legística, seguindo os preceitos previstos no [Manual de Comunicação Oficial do Distrito Federal](#) e na [Lei Complementar n.º 13, de 1996](#), sugere-se a inserção dos seguintes ajustes:

a) **Na ementa**, sugere-se a exclusão da menção da Lei nº 5.135, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências.

b) Considerando a manifestação da Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (141814368), e o constante do item 25 e subitens, recomenda-se a seguinte inclusão do §12 ao art. 5º da [Lei Complementar N.º 986, de 30 de junho de 2021](#), alterando-se a versão final da minuta de PLC:

Art.5º (...)

§12 A identificação e inclusão de núcleos urbanos informais determinada nesta Lei Complementar, alcança todos os núcleos informais existentes antes de 02 de julho de 2021, data da publicação desta Lei Complementar.

c) Ainda considerando o constante da manifestação da Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (141814368) e o constante do item 25 e subitens, em relação ao artigo 5º, §9º, recomenda-se a seguinte redação:

“§9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observado o disposto no PDOT, **precedidos dos estudos técnicos respectivos, nos termos do regulamento.**”

39.7.2. 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.

39.8. Sobre a **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.

39.9. 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 abarque a realidade do Distrito Federal, esta Assessoria Jurídica-Legislativa entendeu por bem manifestar-se sobre o tópico.

39.10. 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.

39.11. 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 Portaria 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.

39.12. 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](#).

39.13. Sobre o assunto, vale registrar que a edição de Lei Complementar a que pretende alterar a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, 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.

39.14. 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 da Portaria em tela 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 que foi expedida a Informação Técnica n.º 49/2024 - SEDUH/SUAG/COFIN (141810782) e a Declaração de Orçamento - SEDUH/SUAG/COFIN (141810915).

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

41. Com o recente advento do Decreto n.º 43.130, de 2022, foi previsto no inciso IV, do artigo 3º que a manifestação técnica deve conter:

Decreto n.º 43.130, de 2022

(...)

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.

42. Nesse contexto, a Unidade de Apoio Jurídico, assim manifestou-se (141767033):

"[...] 24. No tocante à manifestação técnica sobre o mérito da proposição, consideram-se atendidos os requisitos apresentados no inciso IV, alíneas "a", "b" e "i", 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, conforme informações consubstanciadas no Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068), merecendo destaque que o objetivo da presente proposição "possui o intuito de levar ao Poder Legislativo a discussão acerca da transformação do rol taxativo do art. 125, da PDOT, em exemplificativo, mediante alteração dos artigos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 386, de 2021", não se aplicando, ao caso em apreço, as alíneas "c" à "h" do mesmo inciso."

III – CONCLUSÃO

43. E, finalmente, por haver respaldo legal para a edição das minutas em análise, e abstraída qualquer consideração quanto às questões estritamente técnicas, as quais não sofrem apreciação jurídica, não se constata, *s.m.j.*, vício de ilegalidade ou de ilegitimidade, bem como óbice de índole constitucional na supracitada minuta, ressaltando-se, por oportuno, as recomendações contidas no **item 25 e subitens, alíneas do item 36.4 e item 39.7 e subitens** desta Nota Jurídica.
44. Por todo o exposto, concluída a análise desta Assessoria Jurídico-Legislativa quanto aos elementos contidos no art. 3º, inciso II do Decreto nº 43.130, de 2022, e em face das considerações apresentadas nesta Nota Jurídica, sugere-se restituir os autos à Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento, para ciência do teor da presente manifestação e providências pertinentes.
45. À consideração superior,

Juliana Melo dos Santos Assessora Especial Assessoria Jurídico-Legislativa	Rodrigo de Souza Pereira Assessor Especial Assessoria Jurídico-Legislativa	Caroline Santana Rocha Assessora Especial Assessoria Jurídico-Legislativa
---	---	--

Aprovo a Nota Jurídica n.º 205/2024 - SEDUH/GAB/AJL, em sua integralidade.

Sendo estas as considerações, encaminhem-se os autos à **Sualic** para ciência do teor da presente Nota Jurídica e adoção de providências pertinentes.

Carlos Vitor Paulo
Chefe da Assessoria Jurídico-Legislativa



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA MELO DOS SANTOS - Matr.0283880-X**, **Assessor(a) Especial**, em 24/05/2024, às 19:20, 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 **CAROLINE SANTANA ROCHA - Matr.0284175-4**, **Assessor(a) Especial**, em 24/05/2024, às 19:21, 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 **RODRIGO DE SOUZA PEREIRA - Matr.0272825-7**, **Assessor(a) Especial**, em 24/05/2024, às 19:21, 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.0273812-0**, **Chefe da Assessoria Jurídico-Legislativa**, em 24/05/2024, às 19:24, 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_documento.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador=141833994 código CRC=EC513B14.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
3214-4105

00390-00006769/2020-29

Doc. SEI/GDF 141833994



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento
Unidade de Apoio Jurídico

Despacho- SEDUH/SUALIC/UAJ

Brasília, 27 de maio de 2024.

À Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento (Sualic),

Assunto: Proposta de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.

1. Tratam os autos da regulamentação dos procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, recepcionada no âmbito distrital pela Lei Complementar Distrital nº 986, de 30 de junho de 2021.

2. Nessa fase processual, retornam os autos a esta Unidade de Apoio Jurídico - UAJ, por meio do Despacho - SEDUH/SUALIC (141909739), emitido pela Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento - Sualic, para alterações pontuais na minuta de exposição de motivos e na minuta de projeto de lei complementar, conforme sugerido pela Assessoria Jurídico-Legislativa desta pasta, por intermédio da Nota Jurídica N.º 205/2024 - SEDUH/GAB/AJL (141833994), vejamos:

E, finalmente, por haver respaldo legal para a edição das minutas em análise, e abstraída qualquer consideração quanto às questões estritamente técnicas, as quais não sofrem apreciação jurídica, não se constata, *s.m.j.*, vício de ilegalidade ou de ilegitimidade, bem como óbice de índole constitucional na supracitada minuta, ressaltando-se, por oportuno, as recomendações contidas no **item 25 e subitens, alíneas do item 36.4 e item 39.7 e subitens** desta Nota Jurídica.

3. Cumpre destacar que o contido no item 25 e subitens, refere-se ao inciso VI, do art. 9º e inciso V, do art. 12, da minuta da lei complementar em apreço, no qual a Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana - Coplan, bem como a Coordenação de Política Urbana - Coplu, da Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - Suplan, por meio do Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLAN (141814368) e Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLU (141816452), apresentaram as observações pertinentes.

4. Desta forma, após manifestação das referidas áreas técnicas, a AJL, por intermédio da Nota Jurídica N.º 205/2024 - SEDUH/GAB/AJL (141833994), consignou o seguinte:

25. A respeito das observações apresentadas pela COPLAN e COPLU, importante apresentar as seguintes observações:

25.1. Observa-se que a sugestão da área técnica é a de que haja a indicação do escopo mínimo e critérios dos estudos técnicos para definição das novas áreas de regularização a serem identificadas nos termos dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar, os quais devem ter por base o [PDOT](#).

25.2. A avaliação sobre a pertinência ou não de alteração dos mencionados incisos da minuta de PLC é da área demandante. Contudo, para o fim proposto pela COPLAN, esta Assessoria entende que as novas áreas de regularização a serem identificadas nos termos dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar devem necessariamente observar o disposto no art. 117, especialmente o §2º, do próprio [PDOT](#), o

que talvez justifique a não inclusão expressa nos mencionados incisos propostos:

[...]

25.3. De qualquer isso deverá ser objeto de alteração do [Decreto nº 42.269/2021](#), que regulamenta a [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#), após a promulgação do PLC sob análise.

25.4. Relativamente à adequação do §9º do art. 5º, que trata dos parâmetros urbanísticos a serem definidos no projeto de regularização, considerando a inclusão dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, sugere-se a alteração da redação proposta para a seguinte:

“§9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observado o disposto no PDOT, **precedidos dos estudos técnicos respectivos, nos termos do regulamento.”**

25.5. Em relação à sugestão para inclusão de marco temporal para a identificação e inclusão de núcleos urbanos informais contemplados pela [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#), tal ponto se trata de política pública e mérito administrativo, o qual foge à competência dessa Assessoria. Contudo, para fins de economia processual, caso haja intenção de inclusão do marco temporal indicado, sugere-se a seguinte redação:

Art.5º (...)

§12 A identificação e inclusão de núcleos urbanos informais determinada nesta Lei Complementar, alcança todos os núcleos informais existentes antes de 02 de julho de 2021, data da publicação desta Lei Complementar.

25.6. Em relação à sugestão para revisão do disposto pelo § 4º do art. 15 da minuta de PLC, observa-se que referido parágrafo consta da norma vigente, com redação semelhante, está inserido na Seção IV, do Capítulo II da [Lei Complementar N.º 986, de 2021](#), e trata da *Instalação de Infraestrutura Essencial*, não se tratando de regularização em área de risco ambiental ou à integridade física dos ocupantes, portanto, não se observa óbice na manutenção da redação no PLC.

5. Observa-se que a Assessoria Jurídico-Legislativa apresentou sugestões de ajustes na redação do §9º do art. 5º da minuta proposta, bem como a inclusão do §12, no mesmo artigo, em consonância com as recomendações técnicas indicadas no Despacho— SEDUH/SEADUH/SUPLAN (141830231) pela Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - Suplan. Assim, no que tange ao §12 proposto, esta UAJ entende pela pertinência da proposta, entretanto, a fim de trazer maior clareza ao regramento em tela, a disposição referente ao marco temporal foi acrescentada ao inciso VI do art. 9º e inciso V do art. 12, sem a necessidade de inclusão do §12 no art. 5º, passando à seguinte redação:

“Art. 9º

(...)

VI – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse social.”

(...)

“Art. 12.

(...)

V – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia

2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse específico.”

6. Ademais, a AJL entendeu pela pertinência da manutenção da redação do § 4º do art. 15 da minuta de PLC, em razão do dispositivo se referir, excepcionalmente, à possibilidade de instalação pelo poder público, de infraestrutura essencial nos núcleos urbanos informais em processo de regularização fundiária, em caráter provisório, com o intuito de mitigar eventuais danos ou riscos, não se tratando, o caso, de *"regularização em área de risco ambiental ou à integridade física dos ocupantes"*.

7. Nesse sentido, destaca-se que as considerações tecidas pela Assessoria Jurídico-Legislativa - AJL foram acolhidas por esta Unidade. Portanto, seguem as minutas de exposição de motivos e Lei Complementar atualizadas conforme indicado na Nota Jurídica N.º 205/2024 - SEDUH/GAB/AJL (141833994).

8. Feitas as considerações pertinentes, encaminho os autos à **Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento**, para ciência deste expediente e, em caso de concordância, encaminhamento ao **Gabinete** desta Pasta, para adoção das providências necessárias à regular tramitação da minuta de exposição de motivos e minuta de Lei Complementar na forma proposta abaixo, objeto de análise pela Assessoria Jurídico-Legislativa - AJL, conforme Nota Jurídica n.º 205/2024 - SEDUH/GAB/AJL (141833994) e conforme a presente manifestação.

Raiane Amorim dos Santos

Assessora Especial

De acordo.

Encaminho os autos à **Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento**, para ciência deste expediente e, em caso de concordância, encaminhamento ao **Gabinete** desta Pasta, para adoção das providências necessárias à regular tramitação da minuta de exposição de motivos e minuta de Lei Complementar na forma proposta abaixo.

Márcia Lima Barbosa

Chefe da Unidade de Apoio Jurídico

MINUTAS

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº /2024 – GAB/SEDUH

Brasília, de de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor

Ibaneis Rocha

Governador do Distrito Federal

Assunto: Proposição de Projeto de Lei Complementar com vistas à alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal.

Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposição de Projeto de Lei Complementar com vistas a aprovação de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com vistas à adequação da norma com as diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como introduzir melhorias na clareza da norma, entre outros aspectos.

Consoante se depreende da leitura dos autos, a princípio, a presente proposta de alteração da Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, contempla sugestão da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab por meio do Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060), encaminhado nos autos do Processo SEI-GDF nº 00392-00005150/2024-74.

Outro ponto importante indicado na presente proposição trata da constatação por esta Secretaria de Estado de entraves relacionados à aplicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, no que tange especialmente à regularização fundiária de ocupações de difícil reversão que não se encontram abarcadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como áreas passíveis de regularização, entendendo-se necessário, ajustes na norma para fins de sua consonância com o que determina a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Assim, a proposta em questão visa submeter ao crivo do Poder Legislativo a discussão acerca da conversão do rol taxativo previsto no art. 125 do PDOT em exemplificativo, por meio da modificação dos dispositivos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021, com o objetivo de possibilitar a regularização fundiária das ocupações consolidadas não elencadas no PDOT, mediante estudos técnicos aprovados para caracterizar a área como de regularização.

Ademais, a proposta de modificação da Lei Complementar 986, de 2021, fundamenta-se em marcos legais que delineiam as diretrizes e procedimentos da regularização fundiária urbana. Em particular, destaca-se a Lei Federal nº 13.465, de 2017, que estabelece parâmetros e orientações para esse processo, especialmente em seus artigos 10, I, III, e no artigo 11, III, §1º. Além disso, encontra apoio na Lei Complementar 803, de 2009, que dispõe sobre Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, uma peça normativa essencial que estabelece diretrizes para o planejamento e organização do território no Distrito Federal, incluindo aspectos relacionados à regularização fundiária.

Outro fundamento legal relevante é o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre diretrizes gerais da política urbana, em especial o artigo 2º, incisos I, XIV e XV que destacam princípios e instrumentos que orientam a gestão urbanística, incluindo a regularização fundiária como ferramenta para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o direito à moradia digna.

Assim, ao se embasar nessas legislações, a proposta de alteração da Lei Complementar

986, de 2021, busca harmonizar as normas locais com os princípios e diretrizes estabelecidos ao nível federal, promovendo uma abordagem abrangente e coerente para a regularização fundiária urbana no Distrito Federal.

Desta forma, na alteração proposta, mediante a criação dos incisos VI do art. 9º e V do art. 12, será possibilitado o processamento da Reurb em outras áreas que apresentem ocupações irregulares consolidadas, conforme definido no glossário norma, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, data da publicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, condicionado à aprovação de estudos técnicos aplicáveis, elaborados ou aprovados pela equipe de planejamento desta Pasta.

Ademais, a proposição busca avançar o procedimento de regularização nas áreas que se encontram em situação de difícil ou até impossível reversão e ausência de possibilidades de regularização, possibilitando a delimitação das áreas de regularização de maneira mais dinâmica contribuindo para estancar a evolução e o adensamento das ocupações informais.

Apresentam-se ainda alterações nos arts. 14 e 15, que buscam ampliar as áreas autorizadas ao Distrito Federal para intervir na instalação de infraestrutura essencial provisória, com vistas a mitigar danos ambientais resultantes de ocupações irregulares, além de aprimorar as condições de vida da população, sem, no entanto, prejudicar o direito ao ressarcimento dos custos por parte da população beneficiada que se enquadre no regime de Reurb-E.

Desta feita, observa-se que as disposições propostas no presente processo encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando, neste ponto, óbices ao seu prosseguimento.

No que concerne à possibilidade de regulação de legislação urbanística pelo Distrito Federal, faz-se necessário rememorar o artigo 24 da Constituição Federal, assim como o artigo 17 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que atribuem competência suplementar do Distrito Federal em legislar sobre matérias relacionadas ao direito urbanístico.

Constituição Federal

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

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

Lei Orgânica do Distrito Federal

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

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

Não obstante, cumpre ressaltar que, a aplicação dos princípios da simetria e do paralelismo das formas exige que o mesmo instrumento administrativo ou legislativo seja utilizado para sua alteração ou extinção, assim, as alterações propostas à Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, devem ser realizadas por intermédio de lei complementar, por se tratar de instrumento equivalente.

Saliente-se que não se verificam demais normas afetadas pelo normativo ora proposto, além da Lei Complementar que se pretende alterar.

Cumprе acrescentar que a presente proposição 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.

Por todo o exposto, considerando a importância das alterações propostas, tendo em vista a necessidade de avanço nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana no Distrito Federal, com o objetivo de garantir o direito à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais

da propriedade urbana, sugere-se que a proposição, caso aprovada por Vossa Excelência, seja submetida à apreciação pela Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF, em regime de urgência, conforme disposto no art. 3º, inciso I, "f" do Decreto nº43.130, de 23 de março de 2022.

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

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

Respeitosamente,

Marcelo Vaz Meira da Silva

Secretário de Estado

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2024

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, que alterou a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

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

Art. 1º A Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – o art. 5º, caput, e seus §§ 7º e 9º passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização, conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2009, e nos termos desta Lei Complementar.

(...)

§7º Nas situações indicadas no §6º e na classificação de áreas não discriminadas no PDOT, a caracterização da ocupação de interesse social deve levar em consideração, além da renda familiar

igual ou inferior a 5 salários mínimos e a predominância de uso habitacional, outros parâmetros definidos em regulamento que observem, no mínimo, a caracterização urbanística do núcleo urbano informal.

(...)

§9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observado o disposto no PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos, nos termos do regulamento."

II – o art. 7º passa a vigorar acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

"Art. 7º

(...)

§5º O disposto no caput, deste artigo, não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em área de propriedade pública, cujos legitimados para requerer e conduzir a Reurb serão apenas aqueles listados no inciso I, do caput deste artigo."

III – o art. 9º passa a vigorar acrescido do inciso VI, com a seguinte redação:

"Art. 9º

(...)

VI – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse social."

IV – o art. 10, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário de Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:"

V – o art. 11, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos para Reurb-S são fixados como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes."

VI – o art. 12 passa a vigorar acrescido do inciso V, com a seguinte redação:

"Art. 12.

(...)

V – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse específico."

VII – o art. 14, caput, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 14. O Distrito Federal pode proceder à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial dos núcleos urbanos informais existentes em áreas de domínio público, enquadrados como Reurb-E, ou em área particular, enquadrados como Reurb-S, quando comprovado e declarado, em ato específico do Poder Executivo, o interesse público e vinculado a posterior ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários diretos do investimento

despendido, conforme regulamentação específica do Poder Executivo.”

VIII – os §§ 1º, 4º e 5º do art. 15 passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 15.....

§1º Fica dispensada a instauração do processo de que trata o caput para os casos de instalação de infraestrutura essencial situados em áreas de interesse social na forma desta Lei Complementar, comprovado o interesse público.

(...)

§4º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas particulares, a autorização de que trata o caput não pode gerar custos de instalação de infraestrutura para o poder público, exceto quando para mitigar eventual dano ou comprovado risco ambiental, ou à integridade física dos ocupantes.

§5º Nos casos de Reurb-E em áreas públicas ou privadas, a instalação de infraestrutura essencial provisória fica condicionada à aprovação do Plano de Uso e Ocupação ou outro estudo urbanístico que norteie o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana.”

IX – o art. 15 passa a vigorar acrescido do §6º com a seguinte redação:

“Art. 15.....

(...)

“§6º Para elaboração dos planos, projetos ou estudos urbanísticos e custeio da implantação da infraestrutura essencial prevista no §5º, aplica-se o disposto no art. 14 desta Lei Complementar.”

X – o parágrafo único do art. 21 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 21.

Parágrafo único. Os instrumentos e a respectiva aplicação devem ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, à exceção daqueles que já possuam regulamentação na legislação federal ou distrital."

XI – o inciso IV do §2º do art. 26 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26.

(...)

§2º

(...)

IV – propriedade de parte de imóvel residencial, cuja fração não seja superior a 40% do imóvel;”

XII – o §2º do art. 26 passa a vigorar acrescido do inciso IX com a seguinte redação:

“IX - propriedade anterior de imóvel de que se tenha desfeito por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, para aquisição do imóvel objeto da regularização que apresente uma das seguintes condições:

a) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da venda e da aquisição do imóvel objeto da regularização que demonstre um intervalo não superior a 12 meses;

b) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da aquisição do imóvel objeto da regularização por meio de permuta com imóvel de propriedade anterior em nome do requerente.”

XIII – o art. 33 passa a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º, com as seguintes redações:

“Art. 33.

§1º Para fins de cumprimento do caput deste Artigo, a Terracap pode doar as áreas enquadradas no art. 9º desta Lei Complementar ao Distrito Federal no início do processo de Reurb-s.

§2º Fica autorizada a reversão ao patrimônio da Terracap, após o registro do parcelamento, dos lotes em que não são permitidos o uso residencial, conforme projeto de urbanismo aprovado."

XIV – a Lei Complementar nº 986, de 2021, passa a vigorar acrescida do art. 33-A, com a seguinte redação:

"Art. 33-A. Aplicam-se aos projetos urbanísticos de regularização analisados nos termos desta Lei Complementar as taxas previstas no inc. III, do art. 27, da Lei Complementar nº 264, de 14 de dezembro de 1999.

§1º Ficam isentos das taxas previstas no caput os casos em que as áreas objeto da análise estiverem localizadas em ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social bem como de projetos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

§2º As condições necessárias para aplicação das taxas previstas no caput deste artigo são definidas em regulamento, observado o disposto na legislação específica.

§3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal publicará, anualmente, os valores corrigidos pelo índice de atualização monetária aplicável às taxas de que trata o caput."

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o inciso I do art. 10, da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.

Brasília, de de 2024.

135º da República e 65º de Brasília

IBANEIS ROCHA



Documento assinado eletronicamente por **RAIANE AMORIM DOS SANTOS - Matr.0273862-7, Assessor(a) Especial**, em 27/05/2024, às 17:20, 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 **MÁRCIA LIMA BARBOSA - Matr.0273946-1, Chefe da Unidade de Apoio Jurídico**, em 27/05/2024, às 17:21, 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)
[aca=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= **141916553** código CRC= **5296EC6D**.

"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



Governo do Distrito Federal
Casa Civil do Distrito Federal
Subsecretaria de Análise de Políticas Governamentais
Unidade de Análise de Atos Normativos

Nota Técnica N.º 304/2024 - CACI/SPG/UNAAN

Brasília-DF, 29 de maio de 2024.

À Subsecretaria de Análise de Políticas Governamentais (SPG),

Assunto: Minuta de Projeto de Lei Complementar, que altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, que alterou a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT .

1. CONTEXTO

1.1. Trata-se de proposição, originária da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, consistente em minuta de Projeto de Lei Complementar (142052626), que altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, que alterou a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

1.2. Esta demanda tem início a partir do Despacho— SEDUH/SEADUH/SUPAR (141690607), no qual a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária apresenta proposta de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021. Os autos tramitaram pelos setores técnicos da proponente. Pelo Despacho— SEDUH/SUALIC/UAI (141767033), a Unidade de Apoio Jurídico examinou a matéria e elaborou minuta de projeto de lei complementar e exposição de motivos.

1.3. Em regular tramitação, os autos foram encaminhados à Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana, que examinou a matéria por meio do o Despacho — SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLAN (141814368). Por sua feita, a Coordenação de Política Urbana analisou o tema pelo Despacho— SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLU (141816452).

1.4. O processo foi encaminhado à Casa Civil por meio do Ofício Nº 2050/2024 - SEDUH/GAB (142052626) e direcionado à Subsecretaria de Análise de Políticas Governamentais pelo Despacho— CACI/GAB/ASSESP (142127157), para análise e manifestação, nos termos do Art. 4º do [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#).

1.5. Os autos foram instruídos com os seguintes documentos, exigidos artigo 3º, do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022:

I – Minuta de Projeto de Lei Complementar (142052626), que altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a

Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, que alterou a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT ;

II – Exposição de Motivos Nº 37/2024– SEDUH/GAB (142052551);

III - Manifestação Jurídica da Assessoria Jurídico-Legislativo, por intermédio da Nota Jurídica N.º 205/2024 - SEDUH/GAB/AJL (141833994);

IV – Manifestação do ordenador de despesas, por intermédio da Informação Técnica n.º 49/2024 - SEDUH/SUAG/COFIN (141810782), corroborada pela Declaração de Orçamento (141810915).

1.6. Esta é a síntese dos fatos.

2. RELATO

2.1. Cumpre, em princípio, ressaltar que a competência desta Casa Civil, para a análise de proposições de Decretos e Projetos de Lei no âmbito do Distrito Federal, está disciplinada no artigo 4º, do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022. Tal dispositivo limita a manifestação desta Unidade à verificação do cumprimento das normas e 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; no exame de mérito, quanto à oportunidade, à conveniência e à compatibilização da matéria tratada na proposta com as políticas e as diretrizes de Governo.

2.2. Desta feita, a presente Nota Técnica limita-se à análise de conveniência e oportunidade da proposição normativa; a sua compatibilização com as políticas e diretrizes do Governo; e a verificação dos requisitos, relativos à instrução processual e à articulação com os demais órgãos e entidades interessados, conforme os dispositivos legais já destacados.

2.3. A demanda veiculada neste processo diz respeito à necessidade de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, para atendimento de solicitação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, por intermédio do Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060), contido no processo sei nº 00392-00005150/2024-74. Para solucionar a questão, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação propôs o encaminhamento de Projeto de Lei Complementar à Câmara Legislativa, recomendando a alteração legislativa requerida. A Coordenação de Licenciamento Urbanístico, pelo Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068), esclareceu:

"Nesta fase, e após quase 3 (três) anos de vigência do referido marco normativo de Reurb no Distrito Federal, esta Secretaria de Estado recebeu provocação de parte da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, mediante o Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060), contido no processo sei nº 00392-00005150/2024-74. Nele são tecidas considerações acerca dos dispositivos atualmente vigentes e da premente necessidade de alterações (g.n.):

"1. Alienação de imóveis em casos de REURB Mista com predominância de interesse social (Doação e Venda).

Hoje, a Lei 986/2021 (Art. 11.) traz o entendimento que em casos de áreas

classificadas como de interesse social, pode haver a previsão de Reurb-E dentro da poligonal. **Como a CODHAB não faz titulação em área de Reurb-E e no momento da titulação e análise dos ocupantes, a área já foi transferida pela Terracap ao DF, nossa proposta é que a CODHAB seja autorizada a realizar a titulação desses imóveis. Portanto, é importante deixar claro quais são os critérios de DOAÇÃO e, quando os ocupantes não se enquadram em tais critérios, que a alienação é feita por meio de Venda Direta, CDRU ou, em último caso, licitação, sem dizer que a titulação é Reurb-E.**

Para concentrar os comandos de alienação em uma só Lei, nossa proposta também é revogar a Lei 4996/2012 e recepcionar os critérios estabelecidos por ela.

2. Simplificação do Licenciamento Ambiental para Regularização e Dispensa de Compensação Ambiental para Reurb-s;

A Lei Federal 13.465/2017 não fala em momento nenhum de Licenciamento Ambiental para Regularização Fundiária, diz apenas que um dos documentos da Reurb é o “**estudo técnico ambiental**”. O termo licenciamento, inclusive, deveria ser repensado para não confundir com o rito de licenciamento de novos parcelamentos. Hoje o rito do licenciamento ambiental para regularização é longo e caro, pois se aplicam os mesmos parâmetros de novos parcelamentos.

A **Lei Orgânica** trata de Licenciamento Ambiental em caso de Parcelamentos do Solo Urbano, no entanto, a própria **Lei de Parcelamento do DF (Lei 1027/2023)** no seu primeiro artigo, diz que a própria Lei que trata de parcelamento do solo não se aplica a áreas de regularização.

É uma questão de entendimento. Projeto de Regularização não é Projeto de Parcelamento do Solo Urbano e não deveria ser tratado como tal.

Nossa proposta é que o **licenciamento ambiental seja dispensado** em caso de regularização, e que seja obrigatória somente a apresentação de Estudo Técnico Ambiental, a ser precedido de termo de referência do órgão de licenciamento ambiental — IBRAM.

Outra proposta é o comando mais direto de **dispensa de Compensação Ambiental em caso de Reurb-s**.

3. Doação de Terras e gratuidade de registro.

Hoje não conseguimos aplicar a gratuidade dos atos notariais e registrais previstos na Lei Federal e na Própria 986/2021, porque o primeiro registro (o qual é gratuito) não é em nome dos ocupantes e sim no nome da TERRACAP. A TERRACAP, em uma das leis que rege a sua atividade, fica proibida de registrar os seus imóveis em nome de terceiros. Hoje o fluxo funciona assim:

A CODHAB desenvolve projeto de regularização em área de propriedade da TERRACAP. Após a aprovação do projeto, a TERRACAP registra o projeto em nome dela e doa os lotes residenciais para o DF (esse processo de registro e doação dura em média 2 anos), e a CODHAB junto aos cartórios registra novamente os imóveis no nome dos ocupantes.

Custas e emolumentos que deveriam ser gratuitos se tornam ônus ao Distrito Federal.

A solução proposta é que a TERRACAP doasse as áreas classificadas como ARIS e PUI-s ao DF no início do processo. Lotes com usos comerciais, entre outros, poderiam ser revertidos à TERRACAP após o registro. Processo ágil, pois a doação se dá no início do processo. Dessa forma, no momento do registro aos ocupantes a área já é de propriedade do DF. Economizaríamos 2 anos no processo de regularização com essa solução.

Cabe ressaltar que esta solução de doação no início do processo já foi apontada como solução pela própria TERRACAP no processo SEI 00392-00002200/2024-61 (139171700)."

Com efeito, como ressaltado por parte da Codhab, a necessidade de parte das alterações propostas foi constatada inclusive por parte da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, que no Despacho — TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (137880895, anexado ao id. 139171700 do proc. 00392-00005150/2024-74) previu o seguinte (g.n.):

"Em análise do presente processo, quanto a questão das alternativas para melhorar os procedimentos das doações dos imóveis Terracap-Distrito Federal-ocupante qualificado, entendemos que nos casos de Reurb-S em Área de Regularização de Interesse Social-ARIS, a melhor solução em que pode ser realizado o registro do projeto e a legitimação fundiária, conforme Artigo 17 da Lei nº 13.465/2017, entendemos ser a alternativa 02, em que a Terracap destaca a área objeto do projeto de uma gleba de terras e doa ao Distrito Federal, para que a Codhab possa realizar o registro do projeto em Cartório, já que a mesma é o órgão competente quanto ao desenvolvimento de programas e projetos e regularização de áreas dos núcleos habitacionais de interesse social do Distrito Federal, bem como isenta de custas cartoriais em áreas de propriedade do Distrito Federal.

No caso do registro do projeto com o ato da legitimação fundiária, o proprietário da área concede diretamente ao beneficiário a legitimação, logo no caso da Terracap, entendemos que ela passaria direto ao ocupante, e não ao Distrito Federal e ocupante, assim entendemos não ser adequado tal ato por não sermos o órgão competente nos programas habitacionais, mesmo se a Codhab repassar o cadastramento e qualificação dos ocupantes.

Entendemos que a doação da gleba à Codhab de áreas localizadas em projetos ARIS-S deve ser feita, independentemente se no ato do registro for efetivado também a legitimação fundiária, pois excluirá o passo de doação das unidades imobiliárias da Terracap ao Distrito Federal.

Nestes casos do repasse da área da gleba à Codhab, ressaltamos que a mesma ao solicitar a doação da gleba a Terracap, deve posteriormente seguir rigorosamente suas coordenadas na poligonal da elaboração do projeto, para que não tenha empecilhos no ato do registro.

Salientamos ainda da necessidade de análise do projeto quanto às unidades imobiliárias criadas que não foram objeto de regularização (àquelas que não serão objeto de programa habitacional e as que não são EPC/EPU) e deverão ser doadas à Terracap para futura licitação, logo após o efetivo registro do projeto."

Assim, como se extrai, os principais pontos nodais ressaltados pelas citadas empresas públicas se relacionam ao procedimento de titulação das unidades imobiliárias a serem criadas nos processos de regularização fundiária e a forma mais eficiente, ou seja, mais célere e com o menor custo de repassá-las aos beneficiários.

Ademais, são também apresentadas questões relativas ao procedimento de licenciamento ambiental no âmbito da regularização dos núcleos urbanos informais - NUI's. Todavia, quanto a isto, s.m.j., entendeu-se que as questões específicas com relação à esfera ambiental devem passar por ampla discussão envolvendo principalmente os órgãos ambientais envolvidos.

Portanto, preferiu-se, no âmbito desta proposição, manter o vínculo com a esfera urbanística, campo de atuação desta Pasta. Isto não impede,

todavia, que a referida empresa pública busque, junto ao órgão ambiental competente o estudo de viabilidade de sua proposta de alteração da legislação distrital neste ponto.

(...)

Portanto, como delimitado acima, a Lei Complementar nº 986, de 2021, da forma como atualmente redigida, cria limbo jurídico para núcleos urbanos informais já consolidados, mas não incluídos no PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009). Estes, ao mesmo tempo em que não poderão ser regularizados, também não poderão ser revertidos ao status inicial: de área desocupada, como glebas não parceladas.

(...)

Por conseguinte, como é possível extrair, o Estatuto da Cidade, cuja tramitação se iniciou ainda no ano de 1989 pelo Projeto de Lei do Senado nº 181/1989, já reconhece a necessidade de flexibilização e simplificação nas normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins de regularização fundiária (art. 1º, incisos XIV e XV).

Acresce-se a isso a "cobrança" referente aos principais objetivos da regularização fundiária e da própria organização das cidades, que podem ser resumidos à oferta de equipamentos e serviços públicos adequados à população, de modo a propiciar uma adequada qualidade de vida mínima a todos (art. 1º, incisos I, II, V e XX). Da mesma forma, há indicação na referida lei de que a regularização fundiária será objeto de legislação "própria", que é justamente a Lei Federal nº 13.465, de 2017 (ao menos em âmbito geral/nacional)."

2.4. Por sua vez, a Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - Suplan, pelo Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPLAN/COPLAN (141814368), assinalou:

"Verifica-se do presente processo que, considerando o disposto no Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI 139188060), encaminhado nos autos do Processo SEI-GDF nº 00392-00005150/2024-74, por meio do qual a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal enviou suas sugestões para a alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, a Coordenação de Licenciamento Urbanístico - COLURB, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária desta Pasta, emitiu o Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB140947068) contendo manifestação sobre o tema e minuta de Lei Complementar para análise.

Diante disso, a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária encaminhou os autos a esta Subsecretaria, por meio do Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPAR141690607), para ciência e manifestação quanto ao inciso VI, do art. 9º e ao inciso V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar contida no Despacho (140947068), considerando tratar-se de matéria relacionada ao planejamento urbano. Os autos foram então encaminhados a esta Coordenação por meio do Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPLAN (141808266).

Antes de mais nada, informa-se que os referidos incisos tratam de possibilidade de inclusão de núcleos urbanos informais para regularização de interesse social e de interesse específico, respectivamente, não definidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT como áreas de regularização de interesse social ou de interesse específico. Informa-se que a Lei Orgânica do Distrito Federal indica em seu art. 163 que o PDOT é o "instrumento básico da política de expansão e desenvolvimento urbanos,

de longo prazo e natureza permanente”, o que indica a possibilidade de o PDOT, em consonância com o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de orientar e estabelecer diretrizes para a regularização fundiária urbana no território do Distrito Federal.

Assim exposto, e no que compete a esta Coordenação, entende-se que a identificação de novos núcleos urbanos informais, segundo a proposta apresentada nos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12, da minuta de Lei Complementar contida no Despacho (140947068), deve seguir as diretrizes previstas no PDOT vigente, que orientarão a elaboração dos estudos técnicos indicados nos incisos objetos de análise. Entende-se, entretanto, que, para que isso ocorra, deve haver, também, a elaboração de regulamentação específica dos incisos VI, do art. 9º e V, do art. 12 aqui analisados, a fim de que se indique o escopo mínimo dos estudos técnicos que serão elaborados, a fim de estabelecer quais serão os critérios e condicionantes a serem definidos nos referidos estudos técnicos, de modo que se garanta o alinhamento da proposta às diretrizes para a regularização fundiária urbana previstas no PDOT vigente, com o devido alinhamento ao que prevê a Lei Orgânica do Distrito Federal.

(...)

Também, considerando aspectos importantes para o exercício do planejamento urbano, sugere-se a definição de um marco temporal para a identificação e inclusão de núcleos urbanos informais a serem contemplados pela minuta de Lei Complementar objeto de análise, a fim de que se aplique a análise da situação fática pré-requisito para a aplicação da norma. Sugere-se, para o marco temporal, a data de 02 de julho de 2021, referente à publicação da norma que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, publicada no diário Oficial do Distrito Federal, DODF nº 123 de 02/07/2021.

Ainda, recomenda-se também a revisão do disposto pelo § 4º do art. 15, no que se refere à eventual ocupação de áreas com risco ambiental ou risco à integridade física dos ocupantes, e frente ao que dispõe a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, e ao que dispõe a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no território federal."

2.5. Para efeito de ilustração e melhor visualização, elaborou-se o demonstrativo das alterações propostas:

Artigo	Lei Complementar nº 986	Alterações propostas
art. 5º	Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização, conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2009.	Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização, conforme indicado no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2009, e nos termos desta Lei Complementar.

art. 5º, §7º	§ 7º Nas situações indicadas no § 6º, a caracterização da ocupação de interesse social deve levar em consideração, além da renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos, outros parâmetros definidos em regulamento que observem, no mínimo, a caracterização urbanística do núcleo urbano informal.	§7º Nas situações indicadas no §6º e na classificação de áreas não discriminadas no PDOT, a caracterização da ocupação de interesse social deve levar em consideração, além da renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos e a predominância de uso habitacional, outros parâmetros definidos em regulamento que observem, no mínimo, a caracterização urbanística do núcleo urbano informal.
art. 5º, §9º	§ 9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana e as diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observado o disposto no PDOT.	§9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitada a situação fática, observado o disposto no PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos, nos termos do regulamento.
Art. 7º, §5º		§5º O disposto no caput, deste artigo, não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em área de propriedade pública, cujos legitimados para requerer e conduzir a Reurb serão apenas aqueles listados no inciso I, do caput deste artigo.
Art. 9º, inc. VI		VI – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse social.
Art. 10	Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário e fixação da Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:	Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário de Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:
	Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos no art. 10 são fixados	Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos para Reurb-S são fixados como

art. 11	como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes.	para Reurb-S ou Reurb-E como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes.
art. 12, inc. V		V – núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse específico.
art. 14	Art. 14. O Distrito Federal pode proceder à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial dos núcleos urbanos informais existentes em áreas de domínio público, enquadrados como Reurb-E, quando comprovado e declarado, em ato específico do Poder Executivo, o interesse público e vinculado a posterior ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários diretos do investimento despendido, conforme regulamentação específica do Poder Executivo.	Art. 14. O Distrito Federal pode proceder à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial dos núcleos urbanos informais existentes em áreas de domínio público, enquadrados como Reurb-E, ou em área particular, enquadrados como Reurb-S, quando comprovado e declarado, em ato específico do Poder Executivo, o interesse público e vinculado a posterior ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários diretos do investimento despendido, conforme regulamentação específica do Poder Executivo.
Art. 15, §1º	§ 1º Fica dispensada a instauração do processo de que trata o caput para os casos de instalação de infraestrutura essencial situados em áreas de interesse social indicadas como áreas de regularização no PDOT, comprovado o interesse público.	§ 1º Fica dispensada a instauração do processo de que trata o caput para os casos de instalação de infraestrutura essencial situados em áreas de interesse social na forma desta Lei Complementar, comprovado o interesse público.
	§ 4º Nos casos de	§ 4º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas particulares, a

Art. 15, §4º	Reurb-E instaurada em áreas particulares, a autorização de que trata o caput não pode gerar custos de instalação de infraestrutura para o poder público.	autorização de que trata o caput não pode gerar custos de instalação de infraestrutura para o poder público, exceto quando para mitigar eventual dano ou comprovado risco ambiental, ou à integridade física dos ocupantes.
Art. 15, §5º	§ 5º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas públicas, a instalação de infraestrutura essencial provisória fica condicionada à aprovação do Plano de Uso e Ocupação ou outro estudo urbanístico que norteie o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana.	§ 5º Nos casos de Reurb-E em áreas públicas ou privadas, a instalação de infraestrutura essencial provisória fica condicionada à aprovação do Plano de Uso e Ocupação ou outro estudo urbanístico que norteie o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana.
Art. 15, §6º		§ 6º Para elaboração dos planos, projetos ou estudos urbanísticos e custeio da implantação da infraestrutura essencial prevista no §5º, aplica-se o disposto no art. 14 desta Lei Complementar.
Art. 21 Parágrafo único	Parágrafo único. Os instrumentos e a respectiva aplicação devem ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.	Parágrafo único. Os instrumentos e a respectiva aplicação devem ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, à exceção daqueles que já possuam regulamentação na legislação federal ou distrital.
inciso IV do §2º, art. 26	IV – propriedade de parte de imóvel residencial, cuja fração não seja superior a 25% do imóvel;	IV – propriedade de parte de imóvel residencial, cuja fração não seja superior a 40% do imóvel;
Art. 26, §2º , inc. IX		IX - propriedade anterior de imóvel de que se tenha desfeito por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, para aquisição do imóvel objeto da regularização que apresente uma das seguintes condições: a) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da venda e da aquisição do imóvel objeto da regularização que demonstre um intervalo não superior a 12 meses;

		b) comprovação por meio de instrumento de alienação devidamente registrado em cartório, da aquisição do imóvel objeto da regularização por meio de permuta com imóvel de propriedade anterior em nome do requerente.
Art. 33, §1º		§1º Para fins de cumprimento do caput deste Artigo, a Terracap pode doar as áreas enquadradas no art. 9º desta Lei Complementar ao Distrito Federal no início do processo de Reurb-s.
Art. 33, §2º		§2º Fica autorizada a reversão ao patrimônio da Terracap, após o registro do parcelamento, dos lotes em que não são permitidos o uso residencial, conforme projeto de urbanismo aprovado.
Art. 33-A		Art. 33-A. Aplicam-se aos projetos urbanísticos de regularização analisados nos termos desta Lei Complementar as taxas previstas no inc. III, do art. 27, da Lei Complementar nº 264, de 14 de dezembro de 1999. §1º Ficam isentos das taxas previstas no caput os casos em que as áreas objeto da análise estiverem localizadas em ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social bem como de projetos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano. §2º As condições necessárias para aplicação das taxas previstas no caput deste artigo são definidas em regulamento, observado o disposto na legislação específica. §3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal publicará, anualmente, os valores corrigidos pelo índice de atualização monetária aplicável às taxas de que trata o caput.
	I – o núcleo urbano	

Art. 10, inciso I	informal deve possuir predominância de uso habitacional;	REVOGADO
-------------------	--	----------

2.6. Analisando os requisitos formais, a Coordenação de Orçamento e Finanças, em atenção ao que dispõe o inciso III, do artigo 3º, do [Decreto 43.130/2022](#) e o art. 14 da [Lei Complementar nº 101/2000](#), pela Informação Técnica n.º 49/2024 - SEDUH/SUAG/COFIN (141810782), esclareceu que a medida proposta não gera impacto orçamentário-financeiro, não implica em renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas. Este esclarecimento foi corroborado pela Declaração de Orçamento (141810915), que tem a seguinte redação:

"Trata-se de proposição de Projeto de Lei com vistas à regulamentação dos procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, recepcionada no âmbito distrital pela Lei Complementar Distrital nº 986, de 30 de junho de 2021, consoante as informações contidas no Despacho SEDUH/SUALIC/UAI (141767033), confeccionado pela Unidade de Apoio Jurídico, da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento, 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 (141810782), 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](#)."

2.7. Prosseguindo a instrução processual, a Assessoria Jurídico-Legislativa, seguindo os comandos do inciso II do art. 12, do [Decreto nº 43.130, de 2022](#), analisou a matéria de sua competência, por intermédio da Nota Jurídica N.º 205/2024 - SEDUH/GAB/AJL (141833994) examinou a matéria, concluindo pelo prosseguimento do feito, aduzindo:

"Cumpra inicialmente esclarecer que, esta Assessoria exarou Nota Jurídica N.º 439/2023 - SEDUH/GAB/AJL (128423176) nos autos do processo 00390-00008377/2023-47, haja vista a consulta apresentada por meio do o Memorando nº 11/2023 - SEDUH/GAB (124759974), com vistas à análise e manifestação acerca dos procedimentos adotados para a regularização fundiária à luz do disposto na legislação distrital Lei Complementar n.º 986, de 2021 e federal Lei Federal n.º 13.465, de 2017, em especial quanto aos requisitos de admissibilidade de instauração do processo de regularização.

Nesta manifestação, dentre os vários apontamentos realizados acerca da consulta, esta Assessoria, diante da relevância da matéria e da necessidade de pacificação quanto a conformidade da restrição das áreas passíveis de

regularização fundiária pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal ante às normas gerais estabelecidas na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, considerando ainda os termos consignados no Memorando n.º 11/2023 - SEDUH/GAB 1(24759974), no Despacho — SEDUH/SUALIC 1(25181248) ambos correlatos ao processo SEI nº00390-00008377/2023-47, questionou à Douta Procuradoria-Geral do Distrito Federal, o seguinte:

(...) É possível interpretar o rol como exemplificativo e apenas indicativo de áreas prioritárias para regularização dispostas no art. 125 do PDOT e no art. 5º da Lei Complementar n.º 986, de 2021 sob a ótica do modelo constitucional de repartição de competências previsto na Constituição Federal a partir da vigência da Lei Federal n.º 13.465, de 2017?

Nessa senda, a Procuradoria-Geral do Distrito Federal - PGDF, em resposta, no Parecer Jurídico n.º 93/2024 - PGDF/PGCONS 1(41028037), destacou a possibilidade/necessidade de alteração legislativa para adoção de nova sistemática em relação às áreas passíveis de regularização, conforme se verifica do excerto do parecer a seguir:

(...)

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, opino no sentido de não ser possível interpretar o rol como exemplificativo e apenas indicativo de áreas para regularização dispostas no art. 125 do PDOT e no art. 5º da Lei Complementar n.º 986/2021, conforme exposto na fundamentação acima. O referido rol de áreas indicadas para regularização fundiária, nos termos do art. 125 do PDOT e art. 5º da LC n.º 986/2021, é taxativo.

Por derradeiro, não se pode olvidar que o legislador, dentro do seu juízo de conformidade e da sua presunção (relativa) de sabedoria, poderá reavaliar as premissas da Lei Complementar quanto à natureza do rol (taxativo ou exemplificativo), obviamente se a modificação não afrontar regras ou princípios constitucionais nem tampouco normas do Estatuto das Cidades.

À consideração superior."

Considerando que o referido Parecer fora aprovado com acréscimos, conforme Cota de Aprovação - PGDF/PGCONS/CHEFIA (138199046), necessário a transcrição:

"APROVO, COM ACRÉSCIMOS, O PARECER Nº 93/2024 - PGCONS/PGDF exarado pelo ilustre Procurador do Distrito Federal Carlos Odon Lopes da Rocha.

Acresça-se que, não obstante o art. 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF) prescrever que o PDOT terá vigência de 10 (dez) anos e com a possibilidade de revisão a cada 5 (cinco), o art. 320 do mesmo diploma legal permite, excepcionalmente, a alteração do PDOT em outros momentos que não aqueles preestabelecidos:

"Art. 320. Só serão admitidas modificações no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em prazo diferente do estabelecido no art. 317, § 5º, para adequação ao zoneamento ecológico-econômico, por motivos excepcionais e por interesse público comprovado."

Aliás, a própria Lei Complementar Distrital n. 986/2021 procedeu à alteração do PDOT em momento ou escopo não abrangido pela regra do art. 318 supracitado.

De mais a mais, leia-se, a propósito, excerto da Exposição de Motivos do Projeto de Lei Complementar que resultou na LC n. 986/2021, in verbis:

"A despeito da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT e dos esforços governamentais, o território do Distrito Federal continua

passando por um processo de ocupação irregular do solo. Os dados atuais levantados pela SEDUH demonstram a existência de aproximadamente 435 novas ocupações informais, rurais e urbanas. Sendo assim, apesar de encontrar-se em andamento o processo de revisão do PDOT/DF, em função desse processo ser longo e ante a expectativa trazida pela Lei federal nº 13.465/2017 de regularização de novos núcleos urbanos consolidados, e face à constatação de interesse público e social, entendeu-se pela antecipação da inclusão de oito núcleos informais consolidados de interesse social na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT." (grifos nossos)"

Diante do exposto, considerando não ser possível interpretar o rol exemplificativo e apenas indicativo das áreas prioritárias para regularização dispostas no art. 125 do PDOT (vide item 19 deste opinativo) e no art. 5º da Lei Complementar nº 986/2021 (vide item 18 deste opinativo), e diante das provocações por parte da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, mediante o Ofício Nº 503/2024 - CODHAB/PRESI 1º9188060) e por parte da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, que no Despacho – TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (137880895, anexado ao id. 139171700 do proc. 00392-00005150/2024-74), a área técnica desta Secretaria de Estado registrou o Despacho– SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068).

(...)

Desta forma, a Colurb em sua manifestação (140947068), destacou de forma detalhada, os trâmites seguidos no processos 00390-00008377/2023-47 e 00392-00005150/2024-74, em que os principais pontos levantados pela Terracap e Codhab abordam a necessidade de redução dos custos no repasse dos imóveis aos beneficiários, bem como de maior celeridade nos procedimentos de titulação das unidades imobiliárias a serem criadas nos processos de regularização fundiária, indicando, conforme Despacho – TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG 139171700) do Processo nº 00392-00005150/2024-74, que a doação de glebas de áreas localizadas em ARIS-S seja feita diretamente à Codhab, órgão competente pelo desenvolvimento de programas e projetos e regularização de áreas dos núcleos habitacionais de interesse social do Distrito Federal, suprimindo a etapa de doação das unidades imobiliárias da Terracap ao Distrito Federal.

Ressalta-se quanto ao processo Sei nº 00390-00008377/2023-47, que a Coordenação de Licenciamento Urbanístico - Colurb destacou a manifestação da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento - Sualic (Despacho– SEDUH/SUALIC id. 125181248) da qual apresenta os entraves detectados no âmbito desta Secretaria de Estado relacionados à aplicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, no que tange especialmente à regularização fundiária de ocupações de difícil reversão que não se encontram abarcadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como áreas passíveis de regularização, contrapondo-se ao que determina a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Salienta-se que, no que tange ao procedimento de licenciamento ambiental no âmbito da regularização dos núcleos urbanos informais - NUI's abordado pelas empresas públicas a Coordenação de Licenciamento Urbanístico reforçou que “no âmbito desta proposição, manter o vínculo com a esfera urbanística, campo de atuação desta Pasta. Isto não impede, todavia, que a referida empresa pública busque, junto ao órgão ambiental competente o estudo de viabilidade de sua proposta de alteração da legislação distrital neste ponto”, consoante Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (140947068).

(...)

Dessa feita, conforme bem salientado pela UAJ, a proposta de alteração da Lei Complementar nº 986, de 2021, busca harmonizar os procedimentos afetos a Reurb distrital à situação fática verificada e aos princípios e diretrizes estabelecidos no normativo federal vigente, promovendo uma abordagem abrangente e coerente para a regularização fundiária urbana no Distrito Federal.

(...)

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, bem 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 expansão urbana, elaborado de acordo com as diretrizes gerais da política urbana insertas na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades).

(...)

*E, finalmente, por haver respaldo legal para a edição das minutas em análise, e abstraída qualquer consideração quanto às questões estritamente técnicas, as quais não sofrem apreciação jurídica, não se constata, s.m.j., vício de ilegalidade ou de ilegitimidade, bem como óbice de índole constitucional na supracitada minuta, ressaltando-se, por oportuno, as recomendações contidas no **item 25 e subitens, alíneas do item 36.4 e item 39.7 e subitens** desta Nota Jurídica."*

2.8. Como se disse alhures, incumbe a esta Subsecretaria o exame de mérito da matéria, relacionada à conveniência e à oportunidade administrativas, elementos constitutivos do poder discricionário da administração. A questão urbana no Brasil recebeu um tratamento orgânico a partir de sua constitucionalização e, principalmente, do surgimento do Estatuto das Cidades, não obstante existirem normas que já tratavam de forma isolada de aspectos ligados ao ordenamento e ao parcelamento do solo, à titularidade dos imóveis, aos limites ao direito de construir, entre outros.

2.9. A partir da análise sistemática dos dispositivos da Lei Federal nº 10.257/2001, depreende-se que a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda são diretrizes gerais da Política Urbana Brasileira, a qual tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. O Planejamento Estratégico do Distrito Federal elegeu, como um dos eixos temáticos, o desenvolvimento territorial. Dentro deste eixo, uma das batalhas a ser vencida é ter maior efetividade com a regularização e os novos parcelamentos em áreas definidas pelo ordenamento territorial. Neste sentido, a proposição apresentada atende aos requisitos de conveniência e oportunidade.

2.10. Ratificando o interesse pública de que a proposta está revestida, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, pela Exposição de Motivos Nº 3472024 — SEDUH/GAB (142052551), justificou a medida, aduzindo:

Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposição de Projeto de Lei Complementar com vistas a aprovação de alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com vistas à adequação da norma com as diretrizes

estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como introduzir melhorias na clareza da norma, entre outros aspectos.

Consoante se depreende da leitura dos autos, a princípio, a presente proposta de alteração da Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, contempla sugestão da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, por meio do Ofício nº 503/2024 - CODHAB/PRESI (139188060), encaminhado nos autos do Processo SEI-GDF nº 00392-00005150/2024-74.

Outro ponto importante indicado na presente proposição trata da constatação, por esta Secretaria de Estado, de entraves relacionados à aplicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, no que tange especialmente à regularização fundiária de ocupações de difícil reversão que não se encontram abarcadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como áreas passíveis de regularização, entendendo-se necessários ajustes na norma para fins de sua consonância com o que determina a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Assim, a proposta em questão visa submeter ao crivo do Poder Legislativo a discussão acerca da conversão do rol taxativo previsto no art. 125 do PDOT em exemplificativo, por meio da modificação dos dispositivos 5º, 9º e 12 da Lei Complementar nº 986, de 2021, com o objetivo de possibilitar a regularização fundiária das ocupações consolidadas não elencadas no PDOT, mediante estudos técnicos aprovados para caracterizar a área como área de regularização.

Ademais, a proposta de modificação da Lei Complementar 986, de 2021, fundamenta-se em marcos legais que delineiam as diretrizes e procedimentos da regularização fundiária urbana. Em particular, destaca-se a Lei Federal nº 13.465, de 2017, que estabelece parâmetros e orientações para esse processo, especialmente em seus artigos 10, I, III, e no artigo 11, III, §1º. Além disso, encontra apoio na Lei Complementar 803, de 2009, que dispõe sobre Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, uma peça normativa essencial que estabelece diretrizes para o planejamento e organização do território no Distrito Federal, incluindo aspectos relacionados à regularização fundiária.

Outro fundamento legal relevante é o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre diretrizes gerais da política urbana, em especial o artigo 2º, incisos I, XIV e XV que destacam princípios e instrumentos que orientam a gestão urbanística, incluindo a regularização fundiária como ferramenta para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o direito à moradia digna.

Assim, ao se embasar nessas legislações, a proposta de alteração da Lei Complementar 986, de 2021, busca harmonizar as normas locais com os princípios e diretrizes estabelecidos ao nível federal, promovendo uma abordagem abrangente e coerente para a regularização fundiária urbana no Distrito Federal.

Dessa forma, na alteração proposta, mediante a criação dos incisos VI do art. 9º e V do art. 12, será possibilitado o processamento da Reurb em outras áreas que apresentem ocupações irregulares consolidadas, conforme definido no glossário norma, comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, data da publicação da Lei Complementar nº 986, de 2021, condicionado à aprovação de estudos técnicos aplicáveis, elaborados ou aprovados pela equipe de planejamento desta Pasta.

Ademais, a proposição busca avançar no procedimento de regularização

nas áreas que se encontram em situação de difícil ou até impossível reversão e ausência de possibilidades de regularização, possibilitando a delimitação das áreas de regularização de maneira mais dinâmica contribuindo para estancar a evolução e o adensamento das ocupações informais.

Apresentam-se ainda alterações nos arts. 14 e 15, que buscam ampliar as áreas autorizadas ao Distrito Federal para intervir na instalação de infraestrutura essencial provisória, com vistas a mitigar danos ambientais resultantes de ocupações irregulares, além de aprimorar as condições de vida da população, sem, no entanto, prejudicar o direito ao ressarcimento dos custos por parte da população beneficiada que se enquadre no regime de Reurb-E.

Desta feita, observa-se que as disposições propostas no presente processo encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando, neste ponto, óbices ao seu prosseguimento.

No que concerne à possibilidade de regulação de legislação urbanística pelo Distrito Federal, faz-se necessário rememorar o art. 24 da Constituição Federal, assim como o art. 17 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que atribuem competência suplementar do Distrito Federal em legislar sobre matérias relacionadas ao direito urbanístico.

Constituição Federal

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

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

Lei Orgânica do Distrito Federal

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

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

Não obstante, cumpre ressaltar que a aplicação dos princípios da simetria e do paralelismo das formas exige que o mesmo instrumento administrativo ou legislativo seja utilizado para sua alteração ou extinção, assim, as alterações propostas à Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, devem ser realizadas por intermédio de lei complementar, por se tratar de instrumento equivalente.

Saliente-se que não se verificam demais normas afetadas pelo normativo ora proposto, além da Lei Complementar que se pretende alterar.

Cumpra acrescentar que a presente proposição não acarretará aumento de despesas a esta Secretaria de Estado, conforme Informação Técnica (141810782) e Declaração de Orçamento (141810915) inseridas nos autos, em atendimento ao art. 3º, inciso III, do Decreto n.º 43.130, de 23 de março de 2022, 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.

Por todo o exposto, considerando a importância das alterações propostas, tendo em vista a necessidade de avanço nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana no Distrito Federal, com o objetivo de garantir o direito à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, sugere-se que a proposição, caso aprovada por Vossa Excelência, seja submetida à apreciação pela Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF, em regime de urgência, conforme disposto no art. 3º, inciso I, "f" do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022.

Certo da preocupação de Vossa Excelência com a correta regulamentação dos atos da Administração Pública Distrital, submetemos à vossa

apreciação a presente minuta de lei complementar, com vistas a propiciar a adequada ocupação do solo, atendendo ao disposto nas legislações de regência."

2.11. Os argumentos apresentados justificam a proposição, ao tempo que estampam a conveniência e a oportunidade administrativas, elementos constitutivos do ato administrativo discricionário. O ato normativo proposto, em tese, soluciona o problema apresentado, atingindo seus objetivos, razão porque não se vislumbra qualquer empecilho e mérito ao seu prosseguimento.

2.12. Sublinha-se, contudo, que a presente manifestação está adstrita às limitações impostas pelas disposições do artigo 4º, do Decreto nº 43.130, de 2022. Ademais, o posicionamento desta Unidade, com relação ao mérito da medida, apoiou-se nas manifestações dos setores técnicos da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, órgão proponente, que é incumbida de instituir políticas públicas a respeito desta matéria, assim como é responsável pelas informações que foram prestadas neste processo, na medida em que detém a experiência e a competência institucional para este fim.

2.13. Cumpre, finalmente, informar que foram atendidos os comandos do artigo 3º, do [Decreto nº 43.130/2022](#).

3. CONCLUSÃO

3.1. Do exame deste processo, conclui-se que não há qualquer empecilho de mérito à proposição, originária da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, encartada na Minuta de Projeto de Lei Complementar (142052626), que altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, que alterou a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, desde que não haja óbice de natureza jurídica, em especial aqueles relacionados à Lei de Responsabilidade Fiscal.

3.2. Isto posto, sugere-se o encaminhamento deste processo à Consultoria Jurídica do Distrito Federal para análise e manifestação, nos termos dos artigos 6º e 7º, do Decreto nº 43.130, de 2022.

Acolho a presente Nota técnica.

Submeta-se ao Sr. Subsecretário de Análise de Políticas Governamentais.

De acordo.

Encaminhem-se os autos ao Gabinete desta Casa Civil, **sugerindo o posterior envio à Consultoria Jurídica do Distrito Federal.**



Documento assinado eletronicamente por **RAIMUNDO DIAS IRMÃO JÚNIOR - Matr.1.668.283-1, Subsecretário(a) de Análise de Políticas Governamentais**, em 13/06/2024, às 11:42, 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 **TAMARA FRANCO SCHMIDT - Matr.1699896-0, Chefe da Unidade de Análise de Atos Normativos**, em 13/06/2024, às 15:54, 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 **LENY PEREIRA DA SILVA - Matr.1690078-2, Assessor(a) Especial**, em 13/06/2024, às 17:44, 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= **142227531** código CRC= **5A3DF171**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Palácio do Buriti, 1º Andar. - Bairro Zona Cívico Administrativa - CEP 70075-900 - DF

Telefone(s):

Sítio - www.casacivil.df.gov.br