



Governo do Distrito Federal  
Gabinete do Governador

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 180/2025 – GAG/CJ

Brasília, 22 de setembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor

**WELLINGTON LUIZ**

Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que dispõe sobre a desafetação e a afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

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

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

Atenciosamente,

**IBANEIS ROCHA**

Governador



Documento assinado eletronicamente por **IBANEIS ROCHA BARROS JÚNIOR - Matr.1689140-6, Governador(a) do Distrito Federal**, em 22/09/2025, às 17:36, 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= 182355974 código CRC= 95A154CF.](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=182355974)

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

---

0111-002141/2010

Doc. SEI/GDF 182355974



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2025**

(Autoria: Poder Executivo)

**Dispõe sobre a desafetação e a afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.**

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

**Art. 1º** Ficam desconstituídos os Lotes 1, 3, 5 - VIA NN 11/13, Lotes 7, 31, 33 - VIA NN 11A, e Lotes 9 e 14 - VIA NN 11B, na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

**Art. 2º** Ficam desafetados 5.629,12m<sup>2</sup> de áreas comuns de uso do povo para criação, ampliação e relocação de lotes na Quadra QNN 11, conforme Anexo I desta Lei.

**Art. 3º** Ficam afetadas como áreas públicas de uso comum do povo 1.191,03m<sup>2</sup>, conforme Anexo II desta Lei, para reconfiguração dos lotes e das áreas públicas.

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

**ANEXO I - ÁREAS DESAFETADAS**

POLIGONAL A

<b>CRIAÇÃO DOS LOTES</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>31 e 33 - Via NN 11A</b>		
<b>35 e 37 - Via NN 11B</b>		



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

A1	166194.4720	8248861.6181
A2	166224.5047	8248807.3499
A3	166183.7453	8248784.7931
A4	166161.0678	8248843.1585
<b>ÁREA</b>	<b>2.625,24m<sup>2</sup></b>	

**POLIGONAL B**

<b>CRIAÇÃO DOS LOTES 42 e 44 - Via NN 11A e AMPLIAÇÃO DO LOTE 40 - Via NN 11A</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
B1	166236.9027	8248886.6124
B2	166278.0995	8248825.7417
B3	166249.8872	8248809.8047
B4	166247.8102	8248802.4402
B5	166209.6686	8248871.3609
<b>ÁREA</b>	<b>2.539,96m<sup>2</sup></b>	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
POLIGONAL C

<b>RELOCAÇÃO DO LOTE 28 - VIA NN 11A</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
C1	166340.7384	8248717.7419
C2	166344.7901	8248710.5699
C3	166309.8598	8248691.0166
C4	166305.8385	8248698.1972
<b>ÁREA</b>	<b>328,82m<sup>2</sup></b>	

POLIGONAL D

<b>RELOCAÇÃO DO LOTE 26 - VIA NN 11A</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
D1	166354.7017	8248693.2243
D2	166356.3583	8248690.2661
D3	166321.4584	8248670.7214
D4	166319.8093	8248673.6661
<b>ÁREA</b>	<b>135,10m<sup>2</sup></b>	

**ANEXO II - ÁREAS AFETADAS**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

POLIGONAL E

<b>REDUÇÃO DOS LOTES 24 e 26 - VIA NN 11A</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
E1	166362.0923	8248678.0672
E2	166374.7833	8248654.7390
E3	166339.8832	8248635.1942
E4	166321.9015	8248636.5854
E5	166334.9999	8248643.9140
E6	166326.9045	8248658.3697
<b>ÁREA</b>	<b>1.139,92m<sup>2</sup></b>	

POLIGONAL F

<b>REDUÇÃO DO LOTE 1 - VIA NN 11A</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
F1	166409.8665	8248593.1342
F2	166412.5981	8248588.2587
F3	166393.9414	8248584.0764
<b>ÁREA</b>	<b>51,11m<sup>2</sup></b>	



Exposição de Motivos Nº 60/2025 – SEDUH/GAB

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor

**Ibaneis Rocha**

Governador do Distrito Federal

**Assunto:** Proposta de lei com vistas à desafetação e à afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência projeto de lei com vistas à desafetação e à afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.
2. Inicialmente, cumpre destacar que a elaboração de projeto urbanístico especial para a Quadra QNN 11 foi indicada no Plano Diretor Local - PDL, em razão da barreira criada pela implantação da linha do metrô, que configurou um obstáculo na comunicação entre os dois lados de Ceilândia (Setor N e Setor M), bem como resultou em alterações na implantação do sistema viário, fazendo-se necessário regularizar as vias implantadas, além de garantir a abertura de novas vias, melhorando o fluxo interno e a mobilidade na área.
3. Assim, a proposta de requalificação e reparcelamento da QNN 11 foi apresentada à comunidade em Audiência Pública virtual ocorrida no dia 22 de junho de 2022, em atendimento ao §2º, art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF, e inciso II, art. 1º da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, que dispõe sobre a participação popular nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 127, de 08 de julho de 2022 (91389077).
4. A proposta foi consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo - URB 307/2022, no Projeto de Paisagismo - PSG 307/2022 e no Memorial Descritivo - MDE 307/2022, que soluciona a problemática dos adquirentes de lotes que se sentiram prejudicados pela divergência existente entre a locação dos lotes e as alterações ocorridas na implantação do sistema viário, ao mesmo tempo que atende as diretrizes do PDL de Ceilândia, contribuindo para a revitalização dessa centralidade urbana.
5. Esclareça-se que a área de projeto está localizada no contexto de um tecido urbano no qual predominam os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, classificados na Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS CSIIR 2, conforme a Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos, na qual são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial, desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.
6. Quanto ao licenciamento ambiental, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental - Ibram emitiu a Manifestação - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II (173622222), na qual conclui que o objeto do projeto está enquadrado na Dispensa de Licenciamento

Ambiental, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da Resolução Conam nº 10, de 20 de dezembro de 2017.

7. Em relação à situação fundiária dos lotes alterados, o Lote 11, Via NN 11/B, da QNN 11 de Ceilândia, é de propriedade da autora da demanda à inicial (fl. 54, doc. 13177937), que solicitou a regularização das suas confrontações, e os demais lotes que estão sendo alterados são de propriedade da Terracap, que se manifestou por meio do Despacho – TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO (171237091), acompanhado das certidões de ônus das unidades imobiliárias em pauta, docs. 170526091 e 171064993, não vislumbrando óbice à alteração de parcelamento, bem como deu anuência para a desconstituição dos lotes com interferência na proposta de reparcelamento.

8. Outrossim, para os lotes que estão sendo criados, foi adotado o mesmo uso dos demais, UOS CSIIR 2, que permite uso diversificado, como indicado na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, para a Zona Urbana Consolidada, de forma a otimizar o transporte público, a oferta de empregos e a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos existentes no entorno.

9. Destaca-se, ainda, que por se tratar de área pública, constitui exigência do art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, a desafetação da área para criação dos lotes:

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

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

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

10. Cumpre ressaltar que a presente proposição não trata, nesse momento, da aprovação do projeto de reparcelamento, que se dará em momento posterior, sendo o objetivo do presente projeto de lei a autorização para desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

11. Destaca-se ainda a necessidade de que a matéria seja disciplinada por ato do Governador e não por ato do Secretário de Estado proponente, por se tratar de projeto de lei que propõe afetação e desafetação de áreas públicas, nos termos dos art. 47, 49 e 51 e parágrafos da LODF, bem como posterior reparcelamento da área desafetada, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, conforme projeto URB-PSG-MDE 307/2022.

12. 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.

13. Saliente-se que não se verificam demais normas afetadas pelo normativo ora proposto.

14. Importante esclarecer que as alterações a serem aprovadas no Projeto de Lei que ora se encaminha serão incorporadas à Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos, Lei Complementar nº 948, de 2019, nos termos do seu art. 99, após a consolidação da revisão integrante do processo contínuo de planejamento urbano.

15. Cumpre acrescentar que a presente proposição não acarretará aumento de despesas, conforme Declaração de Orçamento - SEDUH/SUAG (179396739), 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 e do art. 3º, inciso III, do Decreto n.º 43.130, de 23 de março de 2022.

16. 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, atendendo ao disposto nas legislações de regência.

17. 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 01/09/2025, às 10:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?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=179948911)  
verificador= **179948911** código CRC= **5A8643C5**.

---

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

---

0111-002141/2010

Doc. SEI/GDF 179948911



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

Subsecretaria de Administração Geral

Declaração de Orçamento - SEDUH/SUAG

## DECLARAÇÃO DE ORÇAMENTO

Trata-se de proposta de Anteprojeto de Lei (174013494), cujo objetivo é a autorização para desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, prevista nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000, para fins de reparcelamento e requalificação das áreas, consoante informações constantes do Despacho – SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (174013494). Assim, atendendo ao disposto nos incisos I e II, do artigo 16, da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000, e mediante análise da Minuta do Anteprojeto de Lei contida no documento (174013494), verifica-se que não há expansão da ação governamental, bem como não acarretará aumento de despesa para esta Secretaria, não necessitando da estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes. Desta forma, DECLARO que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro quanto à publicação do projeto, sem prejuízo na análise de outros órgãos e entidades, para fins de cumprimento à alínea "a" do inciso III do art. 3º, do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022.

**TIAGO RODRIGO GONÇALVES**

Subsecretário de Administração Geral

SEDUH/SUAG



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO RODRIGO GONÇALVES - Matr.0126823-6, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 20/08/2025, às 17:16, 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=179396739](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=179396739) código CRC= **00262CF0**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

Telefone(s): 3214-4066

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

0111-002141/2010

Doc. SEI/GDF 179396739



## I - RELATÓRIO

1. Trata-se o presente processo de Proposta de Anteprojeto de Lei (174013494), cujo objetivo é a autorização para desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, prevista nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000, para fins de reparcelamento e requalificação das áreas.
2. Consta da Nota Técnica N.º 4/2025 - SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (173684647), que o projeto de requalificação e reparcelamento da QNN 11, em Ceilândia, teve como base estudo de 2009 elaborado para o projeto especial de urbanismo da área, conforme diretrizes do Plano Diretor Local, Lei Complementar nº 314/2000, visando adequar o sistema viário e reconfigurar lotes afetados por vias implantadas fora do projeto original. A iniciativa foi retomada a partir de demanda de moradora do Lote 11 da VIA NN 11/B (fl. 54, doc. 13177937) prejudicada por divergências entre as plantas oficiais e a realidade construída.
3. Assim sendo, os autos foram remetidos a esta Assessoria Jurídico-Legislativa por meio do Despacho – SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (174013494) para "análise e manifestação, em cumprimento ao inciso II, do art. 3º, do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022, que dispõe sobre as normas e as diretrizes para elaboração, alteração, encaminhamento e exame de propostas de decreto e projeto de lei no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, para continuidade dos procedimentos que visam a aprovação do projeto de urbanismo de parcelamento do solo que trata do reparcelamento e requalificação da QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX".
4. É o breve relato.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

5. 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, [\(vide Parecer nº 045/2010 - PROMAI/PGDF\)](#).
6. No que compete a esta unidade de assessoramento jurídico, e no que diz respeito à análise da minuta do Anteprojeto de Lei (174013494), 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](#), dispoendo 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 [Manual de Comunicação Oficial do Distrito Federal](#), aprovado pelo [Decreto nº 44.610, de 12 de junho de 2023](#).
7. Assim, o exame nesta Nota Jurídica realiza-se a partir da análise sobre os elementos ou requisitos fornecidos pela unidade demandante, ressaltando que ao gestor público é livre a condução da Administração Pública, subordinando-se, contudo, às vertentes das normas de regência.

### II.1 - DO PROJETO DE URBANISMO

8. A presente questão trata da minuta de Anteprojeto de Lei (174013494) que visa autorizar a desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.
9. O projeto de urbanismo em análise nos autos do processo, foi motivado por divergências entre o sistema viário implantado com a construção do metrô e o projeto original registrado. A requalificação segue as diretrizes do Plano Diretor Local de Ceilândia, Lei Complementar nº 314/2000, com base em estudo técnico de 2009, que visa ajustar os lotes afetados, revitalizar a área central e atender à função de centralidade urbana, sem alterar usos, densidade populacional ou áreas públicas:

*Art. 101. As áreas lindeiras à metróvia serão objeto de projeto urbanístico e paisagístico especial, para reduzir o impacto da barreira criada pela linha do metrô.*

*Art. 102. O Centro Urbano, constituído pelas quadras CNM 1, CNM 2, CNN 1, CNN 2, QNM 11, QNM 12, QNN 11 e QNN 12, será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:*

*I - revitalização urbana, com a adoção de morfologias adequadas à função de centralidade do local;*

*II - reforço à configuração e constituição das áreas de praças;*

*III - integração ao Corredor de Atividades;*

*IV - ocupação das áreas públicas sem vocação para a constituição de praças, por meio da criação de lotes de categoria L2 - Lotes de Menor Restrição e coeficiente de aproveitamento correspondente a seis.*

*Parágrafo único. Na quadra QNM 11, será destinada área para implantação de shopping center.*

10. Observa-se que a Diretoria de Parcelamento do Solo, por meio do Despacho SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (174013494), informou que os lotes criados adotam o uso predominante CSIIR 2, conforme previsto na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Luos, com as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, e pela Lei Complementar nº 1.047, de 17 de junho de 2025. Tal classificação permite o uso diversificado, comercial, serviços, institucional, industrial e residencial, em conformidade com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT para a Zona Urbana Consolidada, com vistas à otimização do transporte público, ampliação da oferta de empregos e aproveitamento da infraestrutura urbana existente.
11. Tendo em vista que a proposição em questão observa os parâmetros definidos pela Luos, ressalta-se, ainda, que essa norma revogou expressamente a Lei Complementar nº 314/2000, nos seguintes termos:

*(...)*

*Art. 107. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial os parâmetros de uso e ocupação do solo nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar definidos:*

*(...)*

*III - na [Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000](#), que aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, e as respectivas PUR;*

*(Grifo nosso)*

12. Contudo, observa-se que a menção à revogação da Lei Complementar nº 314/2000, constante na Luos, refere-se especificamente aos dispositivos relacionados aos parâmetros de uso e ocupação. No entanto, importa destacar que o objeto da presente etapa trata da **desafetação e afetação de áreas**, matéria distinta e que não foi abrangida

pela revogação mencionada.

13. No tocante à fundamentação do presente processo, destaca-se que a área técnica, por meio do Despacho SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (174013494), enquadrou o resultado das áreas desafetada e afetada como reparcelamento, nos termos do art. 63, inciso II, da Lei Complementar nº 1.027/2023. Tal enquadramento decorre do fato de tratar-se de uma reformulação do desenho urbano, sem redução das áreas públicas, o que afasta a necessidade de elaboração de estudos de impacto e de nova deliberação pelo Conplan, conforme se observa:

**Lei Complementar nº 1.027/2023**

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

*(...)*

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

*(...)*

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

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

14. Cumpre ressaltar que a legislação menciona expressamente a necessidade de desafetação apenas nas hipóteses previstas nos incisos III, IV e V do art. 63, quando for o caso. Veja-se:

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

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

*I - alterações de traçado viário e estacionamentos;*

*II - redesenho de espaços livres públicos;*

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

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

*I - participação popular;*

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

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

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

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

*(Grifo nosso)*

15. Observa-se que, no presente caso, o reparcelamento foi enquadrado no inciso II do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027/2023, o que, em tese, acarretaria a dispensa de autorização legislativa para a desafetação de áreas públicas. Contudo, destaca-se que o objeto de análise, nesta fase, é justamente a minuta de anteprojeto de lei que dispõe sobre a desafetação e afetação de áreas públicas. Diante disso, entende-se pertinente abordar outros aspectos relevantes relacionados à exigência, ou não, de desafetação legislativa no caso concreto, a fim de orientar sua correta interpretação e aplicação prática.

16. Inicialmente no que tange aos bens públicos, destaca-se, conforme leciona Celson Antônio Bandeira<sup>1</sup>, que são definidos como:

*Bens públicos são todos os bens que pertencem às pessoas jurídicas de Direito Público, isto é, União, Estados, Distrito Federal, Municípios, respectivas autarquias e fundações de Direito Público (estas últimas, aliás, não passam de autarquias designadas pela base estrutural que possuem), bem como os que, embora não pertencentes a tais pessoas, estejam afetados à prestação de um serviço público.*

17. Nesse contexto, o conjunto de bens públicos compõe o chamado domínio público, que abrange tanto bens móveis quanto imóveis. Quanto à destinação, os bens públicos são classificados, nos termos do art. 99 e seguintes do Código Civil, em três categorias: (i) bens de uso comum do povo; (ii) bens de uso especial; e (iii) bens dominicais, conforme segue:

*Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.*

*Art. 99. São bens públicos:*

*I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;*

*II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;*

*III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.*

*Parágrafo único. Não dispenho a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.*

*Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.*

*Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.*

*Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.*

*Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem.*

18. Em outras palavras, por força do estabelecido no art. 51 §§ 1º e 2º da Lei Orgânica, os bens públicos destinam-se prioritariamente ao uso público, tornando-se disponíveis ou indisponíveis por meio da realização dos procedimentos relacionados à afetação e a desafetação, sendo esta última somente admitida por meio da edição de lei específica em caso de comprovado interesse público e após ampla audiência à população interessada.

19. Sobre a afetação e a desafetação de bens públicos de uso comum do povo e uso especial na sistemática do Código Civil, válido transcrever os seguintes trechos do [Parecer n.º 91/2009 - PROMAI-PGDF](#) emitido pela D. Casa Jurídica:

*(...)*

*Vê-se, pois, que o critério dessa classificação é o da destinação ou afetação dos bens: os bens de uso comum do povo são destinados, por natureza ou por lei, ao uso coletivo; os bens de uso especial são destinados ao uso da Administração para a consecução de seus objetivos; e os bens dominicais não têm destinação pública definida.*

*Assim, o tema afetação ou desafetação diz respeito aos fins para os quais está sendo utilizado o bem público. Se utilizado para determinado fim público, seja diretamente pelo uso dos indivíduos em geral, seja indiretamente, pelo uso da própria Administração, considera-se que o bem esteja afetado a determinado fim público. Ao contrário, se o bem não está sendo utilizado para qualquer finalidade pública, diz-se que ele está desafetado.*

(Grifo nosso)

20. Veja-se que os bens públicos de uso comum do povo, como ruas e praças, pertencem automaticamente ao Poder Público por força da lei ou de atos administrativos, dispensando o registro em cartório para comprovação de titularidade. Essa propriedade é presumida e protegida pelo regime jurídico-administrativo.
21. Por outro lado, o registro imobiliário serve para garantir publicidade e segurança jurídica nas relações entre particulares e em bens públicos de uso especial ou dominial, como terrenos destinados a escolas ou hospitais, funcionando como prova perante terceiros.
22. A distinção entre as categorias de bens públicos é essencial, pois o redesenho do parcelamento previsto no art. 63, II, da Lei Complementar nº 1.027/2023 deve respeitar os limites das classificações originais. Assim, bens de uso comum do povo — como ruas, praças e áreas verdes, devem manter sua natureza, não podendo ser convertidos em bens de uso especial ou dominial, sob pena de caracterizar desafetação, o que exigiria outro procedimento.
23. É fundamental respeitar a categoria original dos bens públicos ao redesenhar o parcelamento do solo. **O inciso II do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027/2023 permite a reformulação do desenho urbano sem desafetação, desde que sejam preservadas a destinação e a natureza jurídica originais da área pública envolvida (uso comum do povo, uso especial ou bem dominial), conforme entendimento já manifestado por esta Assessoria na Nota Jurídica N.º 217/2025 - SEDUH/GAB/AJL (174079275).**
24. No presente caso, contudo, há uma diferenciação, uma vez que a afetação e a desafetação irão reconfigurar os lotes e as áreas públicas, conforme explicado na Nota Técnica nº 4/2025 – SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (173684647), vejamos:

(...)

*Os estudos apresentados na Audiência Pública foram mantidos, com a proposta de novas vias, criação de estacionamentos, rotas acessíveis para pedestres, arborização dos caminhos e ampliação da área da praça. Apenas não será possível implantar a via paralela ao metrô, projetada no projeto original, por se tratar de faixa de domínio daquela Companhia, em que não é permitido nenhuma construção ou utilização.*

*Assim, o projeto de reparcelamento faz os ajustes já mencionados no sistema viário e a reconfiguração dos lotes, se restringindo apenas aos lotes que ainda não foram comercializados, da seguinte forma:*

*- foram desconstituídos 8 lotes, sendo: Lts. 1, 3, 5 - VIA NN 11/13, Lts. 7, 31, 33 - VIA NN 11A, Lts. 9 e 14 - VIA NN 11B;*

*- foram reduzidos 3 lotes, sendo: Lts. 1, 24, 26 - VIA NN 11A;*

*- foram relocados 2 lotes, sendo: Lts. 26 e 28 - VIA NN 11A;*

*- foi ampliado 1 lote, sendo: Lt.40 - VIA NN 11A; e*

*- foram criados 6 lotes, sendo: Lts. 31, 33, 42, 44 - VIA NN 11A, Lts. 35, 37 - VIA NN 11B. sem redução das áreas públicas, nem aumento da densidade populacional, nem alteração dos usos existentes na QNN 11, conforme demonstrado no Quadro das Áreas Alteradas, pg. 15 do MDE 307/2022.*

*Os lotes criados e os que sofreram alteração estão demarcados em destaque no projeto URB 307/2022, bem como suas áreas e dimensões estão descritas no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI, Anexo I do MDE 307/2022.*

25. Verifica-se, portanto, a partir do caso em análise e da fundamentação exposta acima, que qualquer alteração que converta bens de uso comum em bens de uso especial ou dominial configura ato de desafetação, o que exige autorização legal específica. Assim, o objetivo da norma é garantir a preservação da destinação pública dessas áreas, ainda que haja alteração em sua forma ou localização no reparcelamento.
26. A intenção da lei é dispensar a necessidade de desafetação quando áreas públicas são remanejadas dentro do mesmo perímetro urbano, desde que mantenham sua destinação e natureza jurídica originais, seja como uso comum, uso especial ou bem dominial. Esse redesenho é funcional e pode ocorrer com a anuência do proprietário, considerando que esses bens públicos geralmente não precisam ser registrados em cartório.
27. A expressão "sem redução das áreas públicas", prevista no inciso II do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027/2023, deve ser interpretada de forma restritiva. Não basta apenas que a área pública seja mantida em termos quantitativos; é fundamental preservar o status jurídico e a função pública original atribuída no parcelamento aprovado.
28. **Portanto, considerando as alterações na natureza das áreas descritas no item 24 deste opinativo, bem como a necessidade de observância à Lei Complementar nº 314/2000, entende-se que o instrumento de afetação e desafetação, em análise, é necessário e pertinente para viabilizar o reparcelamento e a requalificação das áreas.**
29. Ademais, para fins de complementação, verifica-se que, quanto ao licenciamento ambiental, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental - Ibram emitiu a Manifestação IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II (173622222), concluindo pela dispensa do licenciamento, por se tratar de situação de baixo impacto, enquadrada como Tipo 4, nos termos da Resolução CONAM nº 10/2017.
30. Em atendimento ao disposto no §2º do art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal e ao inciso II do art. 1º da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, foi realizada Audiência Pública virtual no dia 22 de junho de 2022, a fim de garantir a participação popular nas decisões sobre alterações de parcelamento do solo promovidas pelo Poder Público em projetos urbanísticos registrados em cartório. Na ocasião, a proposta de reparcelamento e requalificação da Quadra QNN 11 foi apresentada à comunidade, obtendo resultado plenamente favorável, conforme registrado na Ata publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 127, de 08 de julho de 2022 (91389077).
31. Vale destacar que os documentos referentes ao Projeto de Parcelamento do Solo – URB 307/2022 (173684346), ao Projeto de Paisagismo – PSG 307/2022 (173684478) e ao Memorial Descritivo – MDE 307/2022 (173684588) encontram-se sem assinatura. Recomenda-se, portanto, que as referidas assinaturas sejam providenciadas antes do prosseguimento dos autos para o devido andamento processual.
32. Dito isso, passa-se a análise dos aspectos formais das minutas constantes no Despacho (174013494).

## II.2 - 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 N.º 13, de 3 de setembro de 1996](#), bem como encontra a pertinência com o previsto no Guia Prático, elaborado pela Casa Civil do Distrito Federal (103391271 - Processo Sei N.º 00390-00000234/2023-97):

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

- a) os dispositivos constitucionais ou legais que fundamentam a validade da proposição;
- b) as consequências jurídicas dos principais pontos da proposição;
- c) as controvérsias jurídicas que envolvam a matéria;
- d) os fundamentos que sustentam a competência do Governador para disciplinar a matéria;
- e) as normas a serem revogadas com edição do ato normativo;
- f) a demonstração de que a proposta não invade a competência, material ou formal, da União ou de outro ente Federativo, bem como a indicação de que a iniciativa é também do Poder Executivo do Distrito Federal, nas hipóteses de competência concorrente.
- g) a análise de constitucionalidade, legalidade e legística;
- h) em ano eleitoral, a análise da viabilidade jurídica da proposta sob o aspecto da legislação eleitoral, inclusive no tocante às vedações previstas na Lei 9.504, de 30 de setembro de 1997, na Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 e outras normas aplicáveis, inclusive a jurisprudência e regulamentações do Tribunal Superior Eleitoral.

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

- a) informando que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro aos cofres públicos do Distrito Federal, bem como aos seus órgãos e entidades;
- b) no caso em que a proposta implicar renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas, informando, cumulativamente:
  1. a estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que entrar em vigor e nos dois subseqüentes, da qual deverá constar, de forma clara e detalhada, as premissas e as metodologias de cálculo utilizadas;
  2. a adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual, compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.
- c) quando se tratar de despesa obrigatória de caráter continuado, deverá ser demonstrada a origem dos recursos para seu custeio;

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

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

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

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

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

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

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

35. 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 n.º 44.610, de 12 de junho de 2023](#).

### II.3 - DA EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

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

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº /2025 – GAB/SEDUH**

Brasília, de de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor

**Ibaneis Rocha**

Governador do Distrito Federal

Assunto: Proposta de anteprojeto de Lei que visa autorizar desafetação e afetação de áreas na *Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX*, para fins de reparcelamento e requalificação urbana.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

Com os meus cumprimentos, dirijo-me à Vossa Excelência para submeter à sua elevada apreciação minuta de Lei que autoriza o Poder Executivo Distrital a desafetar área pública de uso comum do povo na *QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX*, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

A elaboração de projeto urbanístico especial para a *Quadra QNN 11* foi indicada no Plano Diretor Local, em razão da barreira criada pela implantação da linha do metrô, que configurou um obstáculo na comunicação entre os dois lados de Ceilândia (Setor N e Setor M), bem como resultou em alterações na implantação do sistema viário, fazendo-se necessário regularizar as vias implantadas, além de garantir a abertura de novas vias, melhorando o fluxo interno e a mobilidade na área.

A proposta de requalificação e reparcelamento da *QNN 11* foi apresentada à comunidade em Audiência Pública virtual, no dia 22/06/2022, em atendimento

ao §2º, art. 51 da Lei Orgânica do DF, e inciso II, art. 1º da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, que dispõe sobre a participação popular nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 127, de 08 de julho de 2022 (91389077).

A proposição foi consubstanciada no projeto de parcelamento do solo URB-PSG-MDE 307/2022 ( 173684346, 173684478, 173684588), que soluciona a problemática dos adquirentes de lotes que se sentiram prejudicados pela divergência existente entre a locação dos lotes e as alterações ocorridas na implantação do sistema viário, ao mesmo tempo que atende as diretrizes do PDL de Ceilândia, contribuindo para a revitalização dessa centralidade urbana.

A área de projeto está localizada no contexto de um tecido urbano onde predominam os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, classificados na Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS CSIR 2, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial, desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.

Para os lotes que estão sendo criados, foi adotado o mesmo uso dos demais, UOS CSIR 2, que permite uso diversificado, como indicado no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, para a Zona Urbana Consolidada, de forma a otimizar o transporte público, a oferta de empregos e a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos existentes no entorno.

Para afetação e desafetação das áreas necessárias à reconfiguração dos lotes e das áreas públicas, faz-se necessário autorização legislativa, conforme §§ 1º e 2º, art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF:

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

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

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

Quanto ao licenciamento ambiental, o IBRAM emitiu a Manifestação - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II ( 173622222), concluindo que o objeto do projeto está enquadrado na Dispensa de Licenciamento Ambiental, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da Resolução Conam nº 10 de 20/12/2017.

Em relação à situação fundiária dos lotes alterados, o Lote 11, Via NN 11/B, da QNN 11 de Ceilândia, é de propriedade do autor da demanda à inicial (fl. 54, doc. 13177937), que solicitou a regularização das suas confrontações, e os demais lotes que estão sendo alterados são de propriedade da Terracap, que se manifestou por meio do Despacho – TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO (171237091), acompanhado das certidões de ônus das unidades imobiliárias em pauta, docs. 170526091 e 171064993, não vislumbrando óbice à alteração de parcelamento, bem como deu anuência para a desconstituição dos lotes com interferência na proposta de reparcelamento.

Cumprir destacar que a presente proposição não trata, nesse momento, da aprovação do projeto de reparcelamento, que se dará em momento posterior. O objetivo do Projeto de Lei é a autorização para desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

Destaca-se ainda a necessidade de que a matéria seja disciplinada por ato do Governador e não por ato do Secretário de Estado proponente, por se tratar de Projeto de Lei que propõe afetação e desafetação de áreas públicas, nos termos dos Art. 47, 49 e 51 e parágrafos da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, bem como posterior reparcelamento da área desafetada, nos termos do disposto na [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#), conforme projeto URB-PSG-MDE 307/2022.

Salienta-se que não há normas afetadas com a presente proposição. Importante esclarecer que as alterações a serem aprovadas no Projeto de Lei que ora se encaminha serão incorporadas à Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos, LC nº 948/2019, nos termos do seu art. 99, após a consolidação da revisão integrante do processo contínuo de planejamento urbano.

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

Na oportunidade, renovo minhas expressões de apreço e consideração.

Respeitosamente,

**Marcelo Vaz Meira da Silva**

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

37. 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 governado”, 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.**

37.1. 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

Exposição de Motivos Nº 12/2023– SEPLAD/GAB Brasília, 03 de janeiro de 2023.

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,

1. Digite aqui o texto.
2. Digite aqui o texto.
3. Digite aqui o texto.

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **FULANO DE TAL, Matr.1234567-8, Secretário(a) de Estado de Planejamento, Orçamento e Administração do Distrito Federal**, em 24/01/2023, às 08:37, 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://treinamento3.sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&verificador=215174](http://treinamento3.sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=215174) código CRC= E22C790A.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
 Anexo do Palácio do Buriti, 10º Andar, Sala 1001 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF  
 Telefone(s): 3313-8188  
 Site - [www.seplad.df.gov.br](http://www.seplad.df.gov.br)

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

*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.*
- (Grifo nosso)*

38.1. Neste sentido, no que se refere a **estrutura** da minuta apresentada, observado o modelo de exposição de motivos transcrito no item 36.1., sugere-se que a área competente para elaborá-la observe a minuta desse tipo de documento de acordo com o exemplo do [Manual de Comunicação Oficial do Distrito Federal](#).

38.2. Para fins de padronização, sugerem-se alguns ajustes inclusão dos destaque em azul e exclusão do texto dos destaques em vermelho na minuta da Exposição de Motivos em análise:

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº /2025 – GAB/SEDUH**

*Brasília, de de 2025.*

Ao Excelentíssimo Senhor  
**Ibaneis Rocha**  
 Governador do Distrito Federal

Assunto: *Proposta de anteprojeto de Lei que visa autorizar desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de parcelamento e requalificação urbana.*

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

*Com os meus cumprimentos, dirijo-me à Vossa Excelência para submeter à sua elevada apreciação minuta de Lei que autoriza o Poder Executivo Distrital a desafetar área pública de uso comum do povo na QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de parcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.*

*A elaboração de projeto urbanístico especial para a Quadra QNN 11 foi indicada no Plano Diretor Local, em razão da barreira criada pela implantação da linha do metrô, que configurou um obstáculo na comunicação entre os dois lados de Ceilândia (Setor N e Setor M), bem como resultou em alterações na implantação do sistema viário, fazendo-se necessário regularizar as vias implantadas, além de garantir a abertura de novas vias, melhorando o fluxo interno e a mobilidade na área.*

*A proposta de requalificação e parcelamento da QNN 11 foi apresentada à comunidade em Audiência Pública virtual, no dia 22 de junho de 2022, em atendimento ao §2º, art. 51 da Lei Orgânica do DF, e inciso II, art. 1º da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, que dispõe sobre a participação popular nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 127, de 08 de julho de 2022 (91389077).*

*A proposição foi consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo – URB 307/2022 (173684346), no Projeto de Paisagismo – PSG 307/2022 (173684478) e no Memorial Descritivo – MDE 307/2022 (173684588) projeto de parcelamento do solo URB-PSG-MDE 307/2022 (173684346, 173684478, 173684588), que soluciona a problemática dos adquirentes de lotes que se sentiram prejudicados pela divergência existente entre a locação dos lotes e as alterações ocorridas na implantação do sistema viário, ao mesmo tempo que atende as diretrizes do PDL de Ceilândia, contribuindo para a revitalização dessa centralidade urbana.*

*A área de projeto está localizada no contexto de um tecido urbano onde predominam os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e*

residencial, classificados na Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS CSIR 2, conforme a ~~Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS~~, Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos LUOS, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial, desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.

Para os lotes que estão sendo criados, foi adotado o mesmo uso dos demais, UOS CSIR 2, que permite uso diversificado, como indicado na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, para a Zona Urbana Consolidada, de forma a otimizar o transporte público, a oferta de empregos e a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos existentes no entorno.

Para afetação e desafetação das áreas necessárias à reconfiguração dos lotes e das áreas públicas, faz-se necessário autorização legislativa, conforme §§ 1º e 2º, art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODEF:

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

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

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

Quanto ao licenciamento ambiental, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental - Ibram IBRAM emitiu a Manifestação - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II (173622222), concluindo que o objeto do projeto está enquadrado na Dispensa de Licenciamento Ambiental, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da Resolução Conam nº 10 de 20 de dezembro de ~~2017~~2017.

Em relação à situação fundiária dos lotes alterados, o Lote 11, Via NN 11/B, da QNN 11 de Ceilândia, é de propriedade da autora da demanda à inicial (fl. 54, doc. 13177937), que solicitou a regularização das suas confrontações, e os demais lotes que estão sendo alterados são de propriedade da Terracap, que se manifestou por meio do Despacho - TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO (171237091), acompanhado das certidões de ônus das unidades imobiliárias em pauta, docs. 170526091 e 171064993, não vislumbrando óbice à alteração de parcelamento, bem como deu anuência para a desconstituição dos lotes com interferência na proposta de reparcelamento.

Cumprir destacar que a presente proposição não trata, nesse momento, da aprovação do projeto de reparcelamento, que se dará em momento posterior. O objetivo do Projeto de Lei é a autorização para desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

Destaca-se ainda a necessidade de que a matéria seja disciplinada por ato do Governador e não por ato do Secretário de Estado proponente, por se tratar de Projeto de Lei que propõe afetação e desafetação de áreas públicas, nos termos dos Art. 47, 49 e 51 e parágrafos da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODEF, bem como posterior reparcelamento da área desafetada, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, conforme os projetos URB-PSG-MDE 307/2022.

Salienta-se que não há normas afetadas com a presente proposição. Importante esclarecer que as alterações a serem aprovadas no Projeto de Lei que ora se encaminha serão incorporadas à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos, nos termos do seu art. 99, após a consolidação da revisão integrante do processo contínuo de planejamento urbano.

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

Certos da atenção de Vossa Excelência quanto à necessária regulamentação das ações da Administração Pública Distrital, submetemos à apreciação o presente anteprojeto de Lei, com a finalidade de promover a política urbana local, em consonância com as disposições legais vigentes.

Na oportunidade, renovo minhas expressões de apreço e consideração.

Respeitosamente,

**Marcelo Vaz Meira da Silva**

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

38.3. Dito isso, e no que tange aos demais termos dispostos no documento apresentado e realizada análise acerca dos elementos constantes do art. 3º, I do Decreto n.º 43.130, de 2022, entende-se que a minuta de exposição de motivos apresentada no Despacho - SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (174013494) contempla os elementos necessários para ser encaminhada a autoridade a que se destina.

## II.4 -DA MANIFESTAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA

39. Assim como realizado na análise da minuta de Exposição de Motivos, a minuta do Decreto (174013494) será abaixo transcrita:

**PROJETO DE LEI Nº. DE DE DE 2025.**  
(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

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

Art. 1º Ficam desconstituídos os Lts. 1, 3, 5 - VIA NN 11/13, Lts. 7, 31, 33 - VIA NN 11A, e Lts. 9 e 14 - VIA NN 11B, na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

Art. 2º Ficam desafetados 5.629,12m² de áreas comuns de uso do povo para criação, ampliação e relocação de lotes na Quadra QNN 11, conforme Anexo I.

Art. 3º Ficam afetadas como áreas públicas de uso comum do povo 1.191,03m², conforme Anexo II, para reconfiguração dos lotes e das áreas públicas.

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

Brasília, de de 2025.  
136º da República e 66º de Brasília  
**IBANEIS ROCHA**

ANEXO I - ÁREAS DESAFETADAS

## POLIGONAL A

criação dos lotes 31 e 33 - Via NN 11A 35 e 37 - Via NN 11B	X	Y
A1	166194.4720	8248861.6181
A2	166224.5047	8248807.3499
A3	166183.7453	8248784.7931
A4	166161.0678	8248843.1585
ÁREA	2.625,24m <sup>2</sup>	

## POLIGONAL B

criação dos lotes 42 e 44 - Via NN 11A e ampliação do lote 40 - Via NN 11A	X	Y
B1	166236.9027	8248886.6124
B2	166278.0995	8248825.7417
B3	166249.8872	8248809.8047
B4	166247.8102	8248802.4402
B5	166209.6686	8248871.3609
ÁREA	2.539,96m <sup>2</sup>	

## POLIGONAL C

relocação do lote 28 - Via NN 11A	X	Y
C1	166340.7384	8248717.7419
C2	166344.7901	8248710.5699
C3	166309.8598	8248691.0166
C4	166305.8385	8248698.1972
ÁREA	328,82m <sup>2</sup>	

## POLIGONAL D

relocação do lote 26 - Via NN 11A	X	Y
D1	166354.7017	8248693.2243
D2	166356.3583	8248690.2661
D3	166321.4584	8248670.7214
D4	166319.8093	8248673.6661
ÁREA	135,10m <sup>2</sup>	

## ANEXO II - ÁREAS AFETADAS

## POLIGONAL E

redução dos lotes 24 e 26 - Via NN 11A	X	Y
E1	166362.0923	8248678.0672
E2	166374.7833	8248654.7390
E3	166339.8832	8248635.1942
E4	166321.9015	8248636.5854
E5	166334.9999	8248643.9140
E6	166326.9045	8248658.3697
ÁREA	1.139,92m <sup>2</sup>	

## POLIGONAL F

redução do lote 1 - Via NN 11A	X	Y
F1	166409.8665	8248593.1342
F2	166412.5981	8248588.2587
F3	166393.9414	8248584.0764
ÁREA	51,11m <sup>2</sup>	

40. No que tange à análise da regularidade jurídico-formal da minuta de 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:**

- os dispositivos constitucionais ou legais que fundamentam a validade da proposição;
- as consequências jurídicas dos principais pontos da proposição;
- as controvérsias jurídicas que envolvam a matéria;
- 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.

41. Dessa feita, no se refere a **alínea “a”**, “os dispositivos constitucionais ou legais que fundamentam a validade da proposição”, verifica-se que nos termos da [Constituição Federal](#):

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

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;

(...)

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [\(Regulamento\) \(Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016\)](#)

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

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

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

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

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

**LODF**

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

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

(...)

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

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

(...)

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

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

(...)

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

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

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

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

(...)

art. 71. A iniciativa das leis complementares e ordinárias, observada a forma e os casos previstos nesta Lei Orgânica, cabe : [\(Artigo alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

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

(...)

VII – **afetação, desafetação, alienação, aforamento, comodato e cessão de bens imóveis do Distrito Federal. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) 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;**

**(Grifo nosso)**

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

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

41.4. No tocante à matéria tratada neste processo, a própria LODF exige apenas edição de lei específica, o que pode ser cumprido por meio de lei ordinária, aprovada por maioria simples ou relativa, consoante art 47. da Constituição.

41.5. Nesse sentido, pode-se extrair que a D. Procuradoria Geral do Distrito Federal exarou o [Parecer Jurídico n.º 319/2023 - PGDF/PGCONS](#), consolidando a

orientação de que a desafetação de bem público imóvel, somente pode ocorrer através de Lei, por força da LODF (art. 51, §2º; 58, IX e 71, §1º, VII).

42. Tratando da **alínea “b”**, “*as consequências jurídicas dos principais pontos da proposição*”, verifica-se que trata-se de Proposta de Projeto de Lei (174013494), que tem por escopo autorizar desafetação e afetação de áreas na Quadra QNN 11, Setor N Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, para fins de reparcelamento e requalificação, previstos nos artigos 101 e 102 do Plano Diretor de Ceilândia, Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000.

43. Acerca da **alínea “c”**, “*as controvérsias jurídicas que envolvam a matéria*”, sobre este ponto, necessário tecer alguns comentários:

43.1. No que se refere à possibilidade de cobrança de **Outorga Onerosa de Alteração de Uso – Onalt** na presente proposta, conclui-se pela sua inaplicabilidade. A operação urbanística em análise trata exclusivamente da desafetação e subsequente afetação de áreas públicas, com o objetivo de reconfigurar lotes e qualificar os espaços públicos, sem qualquer alteração de uso que implique em ampliação do potencial construtivo, destinação comercial ou outra forma de valorização que beneficie diretamente a iniciativa privada. Trata-se, portanto, de medida voltada à racionalização do desenho urbano e ao atendimento do interesse público, sem gerar benefícios patrimoniais individualizados.

43.2. Ademais, nos termos do art. 176 da Lei Orgânica do Distrito Federal, a Onalt é devida nos casos em que a alteração de uso acarreta valorização imobiliária, sendo este o pressuposto que justifica a contrapartida financeira a ser recolhida ao poder público. Como não há modificação do uso das áreas afetadas para fins comerciais, residenciais ou industriais com objetivo de exploração econômica, tampouco incremento no potencial de aproveitamento do imóvel em favor de particular, não se configura a hipótese de incidência da ONALT. Dessa forma, o princípio da legalidade e da vedação à cobrança sem previsão expressa reforça a impossibilidade de sua exigência na situação em tela.

43.2.1. Quanto à compatibilização dos projetos com a **Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos**, temos que por meio da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), foi aprovada a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - Luos, que estabeleceu os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para os lotes na Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS CSIIR, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, subcategoria CSIIR 2.

43.2.2. Sobre esse tema, o Memorial Descritivo - MDE (173684588), destacou:

*Em relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022, os lotes constantes da poligonal do projeto são classificados na Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS CSIIR, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, subcategoria CSIIR 2, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial, desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.*

*Os lotes modificados deverão manter os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para UOS CSIIR 2, conforme a faixa de área em que for enquadrado, após a reconfiguração das unidades imobiliárias.*

*(...)*

*Os parâmetros de ocupação dos lotes CSIIR 2 estão estabelecidos no Anexo III da LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, por localidade urbana e faixa de área.*

*Destaca-se que o uso CSIIR 2 é compatível com a atividade de shopping center, previsto no PDL de Ceilândia para a QNN 11, cuja implantação poderá contribuir para a revitalização dessa centralidade urbana.*

*O endereçamento dos lotes criados dá continuidade ao sistema existente: Setor, Quadra, Via e Lote, sendo que o Setor é definido como Setor N Norte.*

43.2.3. De forma complementar, a área técnica destacou, na Nota Técnica nº 4/2025 – SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (173684647), os seguintes pontos:

*(...)*

*Em relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022, os lotes constantes da poligonal do projeto são classificados na Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS CSIIR, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, subcategoria CSIIR 2, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial, desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.*

*Para os lotes criados, foi adotado o mesmo uso dos demais, UOS CSIIR 2, que permite uso diversificado, como indicado no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, para a Zona Urbana Consolidada, de forma a otimizar o transporte público, a oferta de empregos e a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos existentes no entorno.*

*Os parâmetros de ocupação dos lotes CSIIR 2 estão estabelecidos no Anexo III da LUOS, por localidade urbana e faixa de área. Destaca-se que o uso CSIIR 2 é compatível com a atividade de shopping center, previsto no PDL de Ceilândia para a QNN 11, cuja implantação poderá contribuir para a revitalização dessa centralidade urbana.*

43.2.4. Dessa forma, considerando as informações técnicas de adoção dos parâmetros de uso e ocupação dispostos na Luos, entende-se que os projetos urbanísticos em tela encontram-se compatíveis com a Lei Complementar nº 948, de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 2022 e pela Lei Complementar nº 1.047, de 17 de junho de 2025.

44. 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 tópico “**II.1 - DO PROJETO DE URBANISMO**”, e por tratar-se de desafetação e afetação de área pública, faz-se necessário a edição do Projeto de Lei (vide item 41. deste opinativo) de iniciativa do Governador do Distrito Federal.

45. Quanto a **alínea “e”**, “*as normas a serem revogadas com edição do ato normativo*”, observa-se que a minuta não prevê a revogação de norma.

46. Observa-se, também, que no Memorial Descritivo - MDE 307/2022 (173684588), é previsto que não haverá alteração de projetos registrados:

### **3 PROJETOS MODIFICADOS, ANULADOS OU SUBSTITUÍDOS**

*Este projeto modifica as Plantas de Urbanismo CST - PR 205/1, 901/1, 905/1 e 907/1, no que diz respeito à adequação do sistema viário e reconfiguração dos lotes demarcados no projeto URB 307/2022*

47. No tocante a **alínea “f”**, que estabelece a necessidade de manifestação quanto “*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*”, Repisa-se os apontamentos realizados no item 41. da presente manifestação, sendo a edição do Projeto de Lei Ordinária de iniciativa do Governador do Distrito Federal.

48. No que se refere a **alínea “g”**, “*análise de constitucionalidade, legalidade e legística*”, repisa-se os apontamentos deste opinativo quanto à constitucionalidade e legalidade do ato que se pretende levar a termo.

49. Sobre a **alínea “h”** “*em ano eleitoral, a análise da viabilidade jurídica da proposta sob o aspecto da legislação eleitoral, inclusive no tocante às vedações previstas na Lei nº 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*”, cabe o registro que a análise e a publicação do ato normativo se dará em ano não eleitoral.

50. Dessa forma, verifica-se que a minuta de decreto em análise encontra-se em consonância com os ditames legais.

## II.5 - DA DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

51. Quanto à declaração de disponibilidade orçamentária para edição do referido normativo, verifica-se que até o momento não fora acostado aos autos a Declaração de Orçamento, subscrita pelo Subsecretário de Administração Geral desta Pasta, prevista nos incisos I e II do art. 16 da Lei Complementar n.º 101, de 2000, bem como na alínea a do inciso III do art. 3º, do [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#), que assim estabelece:

### **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:*

*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:*

*(...)*

51.1. Contudo, a área técnica, por meio do Despacho SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (174013494), destacou que "*após apreciação da AJL, este processo será encaminhado à Subsecretaria de Administração Geral (Suag), para fins de cumprimento do inciso III, do art. 3º, do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022, que se refere à Declaração de impacto orçamentário-financeiro.*"

51.2. Portanto, reforça-se a necessidade de envio dos autos à área competente, para cumprimento do disposto no Decreto nº 43.130, de 2022, antes do encaminhamento das minutas à Casa Civil.

## II.6 - DA MANIFESTAÇÃO TÉCNICA SOBRE O MÉRITO DA PROPOSIÇÃO

52. Com o advento do Decreto nº 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**

*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:*

*(...)*

#### **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.*

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

## III – CONCLUSÃO

53. 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.

54. 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 Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - Suproj**, para ciência do teor da presente manifestação, **em especial os itens 31., 38.2, 51.2. e 52.1. deste opinativo.**

À consideração superior.

**Lana Caroliny Alves da Silva**

Assessora Especial

Assessoria Jurídico-Legislativa

**Sara Pereira dos Santos Gomes**

Assessora Especial

**Aprovo** a Nota Jurídica N.º 241/2025 - SEDUH/GAB/AJL.

Sendo essas as considerações, restituam-se os autos à **Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - Suproj**, para ciência do teor da presente Nota Jurídica e adoção das providências pertinentes.

**Carlos Vitor Paulo**

Chefe da Assessoria Jurídico-Legislativa



Documento assinado eletronicamente por **SARA PEREIRA DOS SANTOS GOMES - Matr.0283149-X, Assessor(a) Especial**, em 07/08/2025, às 18:05, 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 07/08/2025, às 18:05, 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 **LANA CAROLINY ALVES DA SILVA - Matr.0286139-9, Assessor(a) Especial**, em 07/08/2025, às 19:37, 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&verificador=175805038)  
`acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0`  
`verificador= 175805038 código CRC= E964DDC4.`

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4105

0111-002141/2010

Doc. SEI/GDF 175805038