

outras providências. O Senhor Jairo Lopes Cordeiro Oliveira, representante da SEGOV candidatou-se a ser o relator. 3.2. Processo nº 00390-00006532/2019-12. Interessado: Linear JR Propriedades S/A. Assunto: Parcelamento do solo urbano, com área de 2,0091ha, localizado na Região Administrativa de Santa Maria (RA XIII). A Senhora Roxane Delgado Almeida, representante da CODHAB candidatou-se para relatoria. Ato contínuo, passou-se ao Item 4. Assuntos Gerais. A Senhora Junia Maria Bittencourt Alves de Lima argumentou que fazia tempo que o Conplan não recebia projetos de regularização de áreas de interesse específico, nem de interesse social e abordou as decisões judiciais que afetavam os processos de regularização, assim como os danos causados por todos os tipos de ocupações irregulares. Desejou que o Governo e o judiciário articulassem os processos de regularização, não que o judiciário assumisse o processo, e demonstrou estresse com a possibilidade de desregularização. afirmou não defender as ocupações irregulares, mas sim a mitigação de danos e o cumprimento das regras, e insistiu que a regularização enfrentava problemas na execução, no pós-regularização e no âmbito judicial. Rememorou o Fórum de Regularização, que debateu o tema junto com o judiciário e apresentou resultados positivos anteriormente, sugerindo sua retomada. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva arrazoou que as decisões judiciais diminuíam a margem de diálogo e discricionariedade do Governo e concordou que o cenário aumentava a insegurança jurídica na regularização fundiária. Resumiu que estavam sendo aprovados judicialmente usucapiões coletivos em áreas já regularizadas, que contavam com termos de compromisso das concessionárias que deixavam de valer devido às novas decisões. Somou que o judiciário não compreendia a complexidade da situação e apontou o efeito prático como desastroso para o planejamento urbano. Sugeriu a elaboração de uma manifestação do Conplan, a ser encaminhada para a Casa Civil, ao que a Senhora Junia Maria Bittencourt Alves de Lima concordou em elaborar o documento e acrescentou que os casos forneciam apenas uma escritura de cessão de direito de posse, embora os cidadãos acreditassem ter a posse dos lotes. Continuamente, o Senhor Zeno José Andrade Gonçalves, representante da Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal (SEMOB), tratou da construção do Plano Diretor de Transporte Urbano (PDTU), cujas oficinas de propostas teriam início em 18 de agosto, destacando a importância do trabalho, especialmente de forma transversal ao PDOT. Relatou a situação do transporte público no DF e a interligação com temas como as centralidades, a qualidade de vida e o escalonamento do trabalho, que diminuiria a pressão no sistema no horário de pico. Desejou que o PDTU deixasse um legado de melhorias para o transporte público, o que dependeria da articulação de diversos órgãos e de uma visão empática com a população. Pediu o apoio da Seduh na publicidade da construção do PDTU, dada a transversalidade com as temáticas do PDOT. A seguir, o participante concordou com a fala anterior e lembrou que o Residencial Reserva das Oliveiras era um exemplo de projeto que acarretaria dificuldades para os futuros trabalhadores domésticos do loteamento, por exemplo, que dependeriam de transporte público, uma vez que a área era afastada do tecido urbano. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva informou que a Seduh estava colaborando com a elaboração do PDTU. Na sequência, a Senhora Renata Florentino de Faria Santos, representante da Andar a Pé – O Movimento da Gente, elogiou a fala do Senhor Zeno José Andrade Gonçalves por dar voz a uma parcela invisibilizada da população e apoiou a manifestação do Senhor Ricardo Trevisan sobre o Residencial Reserva das Oliveiras. Lembrou do seu privilégio, porém afirmou que nunca se restringiria a ele diante de uma necessidade social. Depois, a Senhora Luiza Rego Dias Coelho, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil/ Departamento do Distrito Federal (IAB/DF), endossou a fala do Senhor Zeno José Andrade Gonçalves e destacou o impacto positivo do passe livre aos domingos para a cultura. Citou a sobrecarga da população mais vulnerável, agravada pelas distâncias que precisavam ser percorridas diariamente, o que impossibilitava a reivindicação dos direitos. Ainda, a Senhora Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva parabenizou o Senhor Zeno José Andrade Gonçalves e falou sobre o papel de inclusão que o transporte público detém. Insistiu na relevância do tema e colocou o Conselho de Desenvolvimento Econômico, Sustentável e Estratégico do Distrito Federal (Codese/DF) a disposição para contribuir com a pauta. Não havendo mais assuntos gerais, passou-se ao item 5. Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem abordados, o Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, declarou encerrada a 231ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan) agradecendo e desejando bom dia a todos.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente – SEDUH; JULIANA MACHADO COELHO, 2ª Suplente – SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES, Titular – SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente – SEEC; VALTER CASIMIRO SILVEIRA, Titular – SODF; MARUSKA LIMA DE SOUSA HOLANDA, Suplente – NOVACAP; ZENO JOSÉ ANDRADE GONÇALVES, Titular – SEMOB; ANTÔNIO GUTEMBERG GOMES DE SOUZA, Titular – SEMA; RENATO OLIVEIRA RAMOS, Suplente – CACI; RÔNEY TANIOS NEMER, Titular – IBRAM; MARCELO SAYEGH, Suplente – DF Legal; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular – IPEDF CODEPLAN; HAMILTON LOURENÇO FILHO, Suplente – TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente – CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA, Suplente – SEGOV; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente – CAESB; RENATA FLORENTINO DE FARIA SANTOS, Suplente – Andar a Pé; FRANCISCO DORION DE MORAIS, Suplente – FID/DF; RICARDO TREVISAN, Titular – FAU/UnB; RICARDO REIS MEIRA, Suplente – CAU/DF; ADRIANA RESENDE AVELAR DE OLIVEIRA, Titular – CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Suplente – SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente – ADEMI/DF;

WAGNER GONÇALVES DA SILVEIRA JÚNIOR, Titular – CDL/DF; EDUARDO ALVES FAYET, Titular – AMOVING; IOHANA RODRIGUES DOS REIS – Titular – PRECOMOR; DÍDIMO GEORGE DE ASSIS MATOS, Suplente – PRECOMOR; JUNIA MARIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Suplente – ÚNICA-DF; LUIZA REGO DIAS COELHO, Suplente – IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUSA, Titular – SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular – ASIQZEC; STEFFANIA CARDOSO MENDONÇA, Suplente – ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular – CODESE/DF; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular – OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA  
Secretário de Estado

#### DECISÃO Nº 14/2025 - 232ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, em sua 232ª Reunião Ordinária, realizada em 18 de setembro de 2025, decide:

Processo nº: 00390-00004286/2023-32

Interessado: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh).

Assunto: Proposta de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte, e dá outras providências.

Relator: Jairo Lopes Cordeiro Oliveira (SEGOV)

1. APROVAR relato e voto, consignados no Processo nº 00390-00004286/2023-32, que trata do Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte, e dá outras providências.

2. Dessa forma, registra-se a votação do colegiado com 32 votos favoráveis, nenhum voto contrário e 1 abstenção, por parte do membro representante da Andar a Pé - Movimento da Gente.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente – SEDUH; ROSA CARLA MONTEIRO DE OLIVEIRA, Suplente – SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente – SEEC; VALTER CASIMIRO SILVEIRA, Titular – SODF; MARUSKA LIMA DE SOUSA HOLANDA, Suplente – NOVACAP; ZENO JOSÉ ANDRADE GONÇALVES, Titular – SEMOB; ANTÔNIO GUTEMBERG GOMES DE SOUZA, Titular – SEMA; RENATO OLIVEIRA RAMOS, Suplente – CACI; RÔNEY TANIOS NEMER, Titular – IBRAM; SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA, Suplente – DF Legal; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular – IPEDF; HAMILTON LOURENÇO FILHO, Suplente – TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente – CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA, Suplente – SEGOV; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente – CAESB.

BENNY SCHVARSBERG, Titular – ANDAR A PÉ; FRANCISCO DORION DE MORAIS, Suplente – FID; RICARDO TREVISAN, Titular – FAU/UnB; ROGERIO MARKIEWICZ, Titular – CAU/DF; ADRIANA RESENDE AVELAR DE OLIVEIRA, Titular – CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Suplente – SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente – ADEMI/DF; MAÍRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular – AMOVING; IOHANA RODRIGUES DOS REIS, Titular – PRECOMOR; JUNIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Suplente – ÚNICA/DF; LUIZA REGO DIAS COELHO, Suplente – IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUZA, Titular – SENGE/DF; STEFFANIA CARDOSO MENDONÇA, Suplente – ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular – CODESE/DF; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular – OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA  
Secretário de Estado

#### DECISÃO Nº 15/2025 - 232ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, em sua 232ª Reunião Ordinária, realizada em 18 de setembro de 2025, decide:

Processo nº: 00390-00005909/2025-56

Interessado: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh).

Assunto: Plano de Intervenção Urbana – PIU da Região Administrativa do Guará e da Minuta do projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Relator: CT-LUOS - Thales Mendes Ferreira (SEDET)

1. APROVAR relato e voto, consignados no Processo nº 00390-00005909/2025-56, que trata do Plano de Intervenção Urbana – PIU da Região Administrativa do Guará e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.



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

**232ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

**Data:** 18 de setembro de 2025 (quinta-feira)  
**Horário:** 9h  
**Local:** Auditório da Seduh, localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa Norte, Brasília – DF

**PAUTA**

**1. Ordem do Dia:**

- 1.1 Verificação do quórum;
- 1.2 Abertura dos Trabalhos;
- 1.3 Formalizar a posse dos seguintes membros:  
Simone Maria Medeiros Costa – suplente, representante DF Legal;  
Maíra de Sousa Silva Torquato Cedraz – titular, representante Amoving;  
Eliane Torquato Alves Cedraz – suplente, representante Amoving.
- 1.4 Apreciação e aprovação da Ata da 231ª Reunião Ordinária, realizada em 7/08/2025; e
- 1.5 Informes do Presidente.

**2. Processos para Deliberação:**

- 2.1 **Processo nº :** 00390-00004286/2023-32  
**Interessado:** Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh).  
**Assunto:** Proposta de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte, e dá outras providências.  
**Relatoria:** SEGOV  
**Apresentação:** Leticia Luzardo (Sudec/Seduh)
- 2.2 **Processo nº :** 00390-00005909/2025-56  
**Interessado:** Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh).  
**Assunto:** Plano de Intervenção Urbana – PIU da Região Administrativa do Guará e da Minuta do projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.  
**Relatoria:** CT-LUOS – Conselheiro Thales Mendes (Sedet)  
**Apresentação:** Leticia Luzardo (Sudec/Seduh)

- 2.3 Processo nº :** 00390-00006436/2024-23  
Interessado: Imperial Gold participações Imobiliária Ltda.  
Assunto: Remembramento de lotes, na Quadra 01, Lotes 585 a 675, Setor de Indústrias Gráficas (SIG), localizado na Região Administrativa do Sudoeste/Octogonal (RA XXII).  
Relatoria: IPE/DF  
Apresentação: Amanda Sales (Supar/Seduh)
- 2.4 Processo nº :** 00390-00006532/2019-12  
Interessado: Linear JR Propriedades S/A.  
Assunto: Parcelamento do solo urbano, com área de 2,0091ha, localizado na Região Administrativa de Santa Maria (RA XIII).  
Relatoria: CODHAB  
Apresentação: Ana Chaer (Ener-G)
- 2.5 Processo nº :** 00390-00010732/2022-67  
Interessado: Associação Habitacional Fraternita Uno  
Assunto: Parcelamento do solo urbano denominado Residencial Fraternita, com área de 5,0024573ha, localizadas no Setor habitacional Tororó, Região Administrativa do Jardim Botânico (RA-XXVII).  
Relatoria: ASIQZEC  
Apresentação: Alba Rodrigues Grilo
- 2.6 Processo nº :** 0110-000211/2013  
Interessado: SEDUH e SODF  
Assunto: Projeto de Sistema Viário do Percurso Turístico e Cultural de Planaltina – SIV/MDE 184/2020.  
Relatoria: SECEC  
Apresentação: Clécio Rezende – Suproj/Seduh

### 3. Processos para Distribuição:

- 3.1 Processo nº :** 00390-00007204/2024-92  
Interessado: Quattro Participações Ltda.  
Assunto: Remembramento de lotes nº 30, 40 e 50, Setor de Garagens Oficiais (SGO), Quadra 03, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I).
- 3.2 Processo nº :** 00390-00006425/2019-86  
Interessado: Presidência de República e Casa Civil  
Assunto: Habilitação de projeto de modificação sem alteração de área para implementação de placas fotovoltaicas dentro do lote do Palácio da Alvorada, em área de propriedade federal e sob responsabilidade da União, situado no Setor do Palácio Presidencial (SPP), Palácio da Alvorada, na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I).

- 3.3 Processo nº :** 0429-000156/2016  
**Interessado:** Urbanizadora Paranoazinho S.A  
**Assunto:** Parcelamento do solo urbano denominado Urbitá – Etapa 3/4 localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI).
- 3.4 Processo nº :** 0111-000042/2016  
**Interessado:** Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap)  
**Assunto:** Parcelamento do solo urbano denominado Residencial Sobradinho (Quadras 1 a 4), inserido na gleba inscrita sob a Matrícula nº 22.897 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do DF, com área de 97,893 ha, localizado na Região Administrativa de Sobradinho (RA V).
- 3.5 Processo nº :** 00390-00000307/2025-11 (EXTRA-PAUTA)  
**Interessado:** Fidelity Investimentos e Participações Imobiliárias LTDA.  
**Assunto:** Desdobro no Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, Trecho 4, Lote 6/10, na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I).

#### 4. Assuntos Gerais.

#### 5. Encerramento.

**Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do  
Distrito Federal (Conplan)**

Secretaria de Integração de Políticas do Distrito Federal

Brasília, 14 de agosto de 2023

**RELATO**

**Conselheiro**

**Jairo Lopes Cordeiro Oliveira**

**SEGOV**

**Processo:** 00390-00004286/2023-32

**Assunto:** Proposta de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte, e dá outras providências.





**Governo do Distrito Federal**  
**Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal**

**Brasília, 14 de agosto de 2025.**

**Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
(Conplan)**

À Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados -SEDUH/GAB/ASCOL

**Conselheiro Relator:** Jairo Lopes C. Oliveira (SEGOV)

**Processo:** 00390-00004286/2023-32

**Interessado:** Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH

**Assunto:** Proposta de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte, e dá outras providências.

## **1. RELATÓRIO**

Os presentes autos trazem em seu bojo a minuta de Projeto de Lei Complementar – PLC, que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas

aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte e dá outras providências.

Pelo que se extrai de detida análise de todo o almanaque processual, a proposição emerge de necessidade de conferir tratamento urbanístico e jurídico adequado às áreas públicas intersticiais, popularmente conhecidas como "becos", localizadas nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte.

Merece relevo a constatação de que uma tentativa anterior, materializada na **Lei nº 7.323, de 17 de outubro de 2023**, buscou desatar a questão. Contudo, referida norma foi objeto de questionamento por meio de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº. **0744754-14.2023.8.07.0000**.

Ademais disso, por ocasião dos trabalhos que pretendiam regulamentar a norma mencionada no parágrafo volvido, em tendo vindo à superfície robusto conjunto técnico, consistente em diagnóstico da realidade fática da situação, verificou-se que havia grande probabilidade de geração de obstáculos para a sua aplicabilidade no mundo real.

Com efeito, surgiu a inafastável necessidade de construção de novo normativo, o qual afastasse tanto a inconstitucionalidade, como qualquer entrave à plena vigência e executoriedade de sua inteligência do ponto de vista prático, garantindo um arcabouço legal que chancelasse a adequada gestão e, quando aplicável à hipótese, a concessão de direito real de uso dessas áreas, privilegiando o interesse público e o ordenamento territorial.

Noutro vértice, de acurado exame dos autos em sua integralidade, emerge o juízo de que houve regular tramitação, assim

como se pode afirmar que os mesmos foram devidamente instruídos, alcançando-se agora a maturidade processual para a deliberação por parte do Colegiado.

## **02. FUNDAMENTAÇÃO E AS RAZÕES DO OPINATIVO**

Consoante registrado nas linhas preambulares do voto em apreço, o presente processo, autuado sob o nº 00390-00004286/2023-32, teve sua gênese em um estudo urbanístico cujo objeto são as passagens para pedestres e servidões para redes de infraestrutura urbana que foram originalmente concebidas nos projetos de parcelamento dessas áreas, situadas entre os lotes finais das QIs e QLS.

A partir de então, surgiu a constatação de que, ao longo dos anos, muitas dessas passagens não se consolidaram como espaços de circulação efetiva e constante de pessoas. A ausência de infraestrutura básica, como pavimentação e iluminação pública, aliada à escassa utilização, resultou em seu abandono e, conseqüentemente, na depreciação dessas áreas públicas, culminando em obstruções e ocupações informais por parte da população, muitas vezes motivadas pela busca por maior segurança para as residências adjacentes.

Tal cenário transformou o que deveria ser uma área de livre trânsito, em um ponto de vulnerabilidade e conflito de uso, sendo a segurança pública um tema recorrente no debate do tema, o que sublinhava, desde sempre, a urgência e a relevância social da matéria.

Diante deste estado de coisas, restou evidente a demanda por solução de enfrentamento das mazelas a particularidades do caso específico, a qual se instrumentalizaria posteriormente em uma legislação de regência.

Em 2023, a edição da Lei nº 7.323 representou um esforço inicial para regulamentar a concessão de direito real de uso nessas áreas.

Ocorre que a norma supramencionada veio a ser questionada perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, por intermédio da **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 0744754-14.2023.8.07.0000**.

De modo mais elaborado, é de boa valia assinalar que, o ponto nodal emergente da ação judicial, foi a confirmação da inconstitucionalidade formal do inciso II, do § 1º do art. 1º da Lei nº 7.323/2023, com eficácia *erga omnes* e efeitos *ex tunc*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> [...] 3. O inciso II do § 1º do art. 1º da Lei no 7.323/2023, inserido por emenda de iniciativa parlamentar, dispõe sobre matéria sujeita a lei complementar de iniciativa privativa do Governador do Distrito Federal, nos da Lei Orgânica do Distrito Federal, sendo formalmente inconstitucional. Tese aprovada por maioria absoluta.

4. Não há pertinência lógico-temática entre o Projeto do Poder Executivo, numerado como Projeto de Lei no 408/2023, que tratava, na versão original, apenas «das áreas públicas intersticiais restritas ao espaço situado entre as dimensões dos lotes do mesmo conjunto» (inciso I do § 1º do art. 1º da Lei no 7.323/2023), com «as áreas públicas lindeiras aos dois lotes finais de cada lado dos conjuntos das QIs e QIs já ocupadas até a data da publicação da lei» (inciso II do § 1º do art. 1º da Lei no 7.323/2023), dispositivo inserido na Lei a partir da aprovação de emendas de iniciativa parlamentar, violando vedação expressa da Lei Orgânica do Distrito Federal.

5. “Se porventura o Distrito Federal entender que deva continuar com esse projeto, [que] faça lei complementar e consulte a população.” (Excerto do voto do Desembargador Getúlio Moraes Oliveira)

6. As teses sobre a constitucionalidade ou a inconstitucionalidade, formal e/ou material, dos demais dispositivos da Lei no 7.323/2023, não obtiveram quórum de maioria absoluta para prolatar a decisão em um ou em outro sentido.

7. Preliminares rejeitadas. Ação direta de inconstitucionalidade julgada parcialmente procedente para declarar a inconstitucionalidade formal do inciso II, do § 1º do art. 1º da Lei no 7.323/2023, com eficácia *erga omnes* e efeitos *ex tunc*.

Ainda neste particular, é necessário trazer à superfície o fato de que, em sede de **Agravo Interno Cível – Autos nº 0744754-14.2023.8.07.0000** – restou estabelecida a suspensão do Processo, pelo prazo de um ano, de modo que o Governador do Distrito Federal concluísse os levantamentos e estudos urbanísticos conducentes à apresentação de projeto de lei complementar, de modo a serem sanados os vícios formais apontados no reconhecimento da inconstitucionalidade da objurgada.

Não bastasse todo este estado de coisas, estava em curso o processo de regulamentação da norma, o qual revelou a complexidade singular do tema, demandando a realização de vistorias *in loco* para que se ajustasse a forma mais adequada de resolução e gestão do território, fosse pela desobstrução, concessões ou outras providências.

Neste particular, solicitou-se à Secretaria de Estado de Defesa da Ordem Urbanística – DF LEGAL, por intermédio do **Ofício Nº 4337/2024 - SEDUH/GAB (152791588)**, a realização de vistorias específicas nas áreas públicas contíguas aos lotes residenciais, visando verificar as ocupações existentes e as eventuais necessidades de remoções. A resposta da DF LEGAL incluiu o **Relatório Auditoria Urbanística 06/2024 - UGMON (154046848)** e seus anexos, fornecendo um panorama técnico crucial e esclarecedor.

O ponto culminante dos estudos e discussões foi a apresentação do Relatório Técnico de Análise das Passagens Intersticiais (“Becos”) situadas nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte (**Doc. SEI/GDF 177854071**) pela DF-LEGAL, acompanhado dos respectivos pontos georreferenciados.

Este relatório, que subsidiou tecnicamente a proposta da nova minuta de Lei Complementar, revelou dados essenciais.

Com base na Memória Técnica – SEI-GDF 113384734, elaborada pela própria SEDUH, 424 "becos" nas Quadras do Lago (QL) e Quadras Internas (QI) dos SHIS/SHIN foram inicialmente considerados não passíveis de concessão.

Todavia, após um acurado escrutínio por parte da DF-LEGAL, verificou-se que 21,93% do total (equivalente a 93 unidades) apresentam atributos que os qualificam como passíveis de desobstrução, enquanto os demais se enquadram em categorias que justificam sua manutenção ou exigem ações específicas, como concessões para concessionárias de serviços públicos ou ajustes de segurança.

Este levantamento detalhado foi fundamental, pois permitiu uma atuação direcionada e embasada, individualizando as situações e evitando generalizações que poderiam comprometer a eficácia da legislação e, principalmente, qualquer ofensa ao tratamento isonômico.

A nova minuta de PLC, portanto, foi cuidadosamente elaborada a partir de todos esses estudos e dados técnicos consolidados, visando não apenas um melhor tratamento urbanístico para essas áreas públicas, mas também, e de forma crucial, afastando os vícios jurídicos que levaram ao questionamento da Lei nº 7.323/2023.

Neste vértice, voltando ao Acórdão da Ação Direta de Inconstitucionalidade, todas as percepções, ou vícios legais, apontados no *decisum*, foram devidamente sanados.

Logo, a presente minuta de Projeto de Lei Complementar, conforme se depreende de todo o arcabouço instruendo, representa



um avanço significativo em relação às tentativas legislativas anteriores.

Dessarte, de uma análise comparativa da nova proposta, ela revela seu alinhamento com o interesse público, sua adequação aos regulamentos e normativos aplicáveis, e destaca seus pontos vitais.

De forma mais específica, o atendimento ao interesse público é o pilar central da minuta, o que resta demonstrado de simples cotejo entre a realidade das passagens ou espaços intersticiais, e a solução deitada no leito da proposta ora sob o crivo do Conselho.

Perceba-se que a inexistência de pavimentação e iluminação pública, associada à pouca utilização das passagens pela população e o reduzido alcance das atuações das concessionárias de serviços públicos, contribuiu para o seu abandono e depreciação enquanto áreas públicas.

Tal quadro fático levou à obstrução por parte dos moradores em nome da segurança, paradoxalmente, causando o aumento do percurso de pedestres para acessar serviços e transporte público.

A nova minuta busca reorganizar esses espaços, permitindo, quando cabível e devidamente fundamentado, a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas que não servem mais ao propósito original e cuja manutenção como área pública é geradora de insegurança e desordem urbanística.

Ao mesmo tempo, o minucioso levantamento técnico assegura que áreas essenciais para a infraestrutura ou circulação sejam preservadas ou desobstruídas, conforme o caso. O objetivo, portanto, é transformar um passivo urbanístico e social em um ativo,

promovendo a regularização, a segurança e a utilização racional do solo.

A minuta é fundamentada em extensos estudos urbanísticos, incluindo vistorias *in loco* realizadas pela DF-LEGAL e levantamentos técnicos da SEDUH. A análise de 424 "becos", resultando na identificação de 93 passíveis de desobstrução, demonstra um nível de detalhamento e precisão sem precedentes, garantindo que as decisões sejam tomadas com base em dados concretos e georreferenciados.

A vasta base de estudos técnicos e a colaboração interinstitucional (SEDUH, DF-LEGAL, SSP/DF, PGDF) reforçam a conformidade da proposta com as melhores práticas de gestão pública e urbanismo. Essa sinergia resulta em uma solução mais completa e equilibrada.

Em outro contexto, um dos aspectos mais importantes desta nova minuta é a sua concepção visando a plena adequação aos regulamentos e normativos aplicáveis, evitando, a todo custo, a incidência de nova alegação de inconstitucionalidade.

Essa reestruturação cuidadosa, que incluiu a análise dos fundamentos do questionamento judicial e a remoção da emenda problemática, confere à minuta uma solidez jurídica muito superior.

Não se pode descurar também que, ao regulamentar a situação das áreas intersticiais, a minuta contribui diretamente para a melhoria da segurança dos moradores e para o ordenamento urbanístico. Seja pela desobstrução e requalificação de espaços públicos essenciais, seja pela regularização de ocupações que de fato não prejudicam o interesse público, a proposta visa otimizar a utilização do solo e reduzir os conflitos.

Em suma, a minuta em questão não apresenta fragilidades em sua concepção atual, mas sim reflete um processo de aprendizado e aprimoramento contínuo, onde os desafios passados foram transformados em oportunidades para desenvolver uma proposta legislativa mais madura.

Diante de toda essa realidade e da análise aprofundada das informações contidas no Processo, no pensar deste Conselheiro, a temática foi debatida e estudada à exaustão, tendo restado disponíveis todos os elementos informativos hábeis a viabilizar a emissão de opinativo.

A minuta ora apresentada é o resultado de um meticuloso trabalho de pesquisa, análise e diálogo interinstitucional. Ela não é uma mera reedição de uma lei anterior, mas sim uma reformulação aprofundada, concebida para superar os vícios formais e materiais que comprometeram a eficácia da Lei nº 7.323/2023. A atenção dedicada a aspectos como a Ação Direta de Inconstitucionalidade em curso e o detalhamento técnico dos levantamentos *in loco* demonstra um compromisso com a legalidade e a eficiência da gestão pública.

A proposta de regulamentação da concessão de direito real de uso para ocupação dessas áreas não visa a privatização do espaço público indiscriminadamente, mas sim a promoção do ordenamento territorial, a garantia da segurança dos cidadãos e a otimização do uso do solo urbano em situações onde a manutenção do caráter público irrestrito demonstrou ser inviável e geradora de problemas. Ao mesmo tempo, ela resguarda as áreas que são cruciais para a infraestrutura e a mobilidade.

Ademais, é de bom alvitre mencionar, a partir do contexto acima colocado, que não se poderia, no modesto pensar deste Conselheiro, descuidar da necessidade de que as passagens ora

fechadas, desde que abrangidas pelos requisitos da norma, sejam incluídas no marco temporal legal, para assim permanecerem, sob pena de incidência de insegurança jurídica e, ainda, desequilíbrio de tratamento.

Ao cabo, registre-se ainda que a realização da Audiência Pública, conforme preconizado pela Lei 5.081/2013, de fato foi efetivada, seguindo a todos os preceitos legais, no dia 5 de setembro do presente ano, tendo se revelado espaço fértil de conhecimento da matéria, o que inclusive refletiu em manifestação unânime da população presente em apoio à matéria, nos exatos termos propostos, como pode ser observado da ata a ser publicada no Diário Oficial do Distrito Federal.

Cumprе ressaltar, inclusive, quanto às contribuições da audiência, um apelo para que a relação do Anexo II fosse revista, o que foi materializado no Processo Sei nº 00390-00006768/2025-99, tendo sido a demanda encaminhada ao DF Legal, que se manifestou nos seguintes termos:

(...)

**Ainda, ao analisar o pedido realizado na Audiência Pública, informamos a possibilidade de que seja realizada uma análise dos becos enquadrados no critério 11, uma vez que este critério não teve argumentos que justificassem sua retirada por parte deste DF-Legal, contudo, se observa que não seriam necessárias a desobstrução de varios becos enquadrados nessa prioridade.**

**Desta maneira encaminhamos a lista dos becos classificados como prioridade 11, que mesmo tendo ligação entre becos não alteraria a acessibilidade como previstos nas prioridade de 1 a 9 e desta maneira não vemos óbice de serem incluídas no Anexo I do PLC que trata do tema. A tabela abaixo**

**apresenta os seis bicos do Lago Sul que poderiam ser retirados caso a prioridade 11 seja revista.**

**(...)**

Nesse sentido, para garantir a transparência do processo e a participação da sociedade, reforçando a legitimidade democrática da futura lei, bem como a manifestação daquele órgão de fiscalização quanto a retirada dos “bicos” classificados como prioridade 11, este relator se posiciona no sentido de retirar da lista do Anexo II os 6 bicos apontados pelo DF Legal.

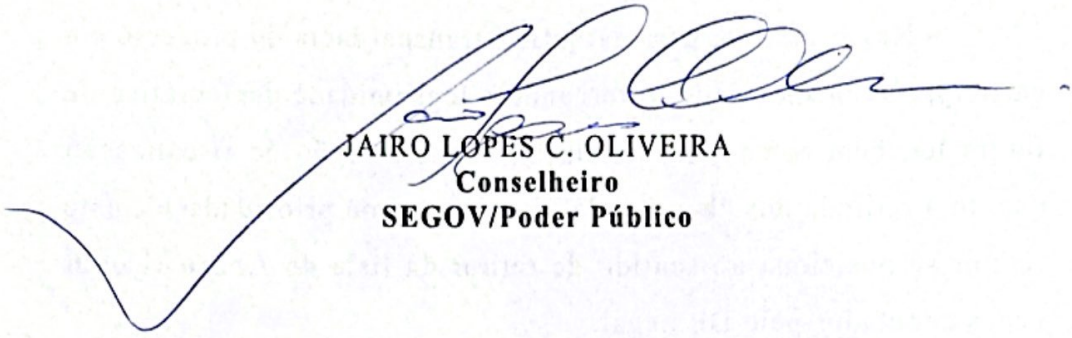
#### **04. CONCLUSÃO E VOTO**

Diante de todo o exposto, verifica-se que a minuta de Projeto de Lei Complementar apresentada representa uma solução madura, técnica e juridicamente segura para uma questão urbana de alta relevância para o Distrito Federal. Ela é o resultado de um processo de aprendizado e aprimoramento contínuo, onde os desafios passados foram transformados em oportunidades para desenvolver uma proposta legislativa mais completa e robusta.

A proposição busca transformar um passivo urbanístico e social em um ativo, promovendo a regularização, a segurança e a utilização racional do solo, em estrita consonância com o interesse público e os princípios do direito urbanístico. A sua aprovação permitirá ao Distrito Federal avançar na regularização de seu território, na promoção da segurança pública e na melhoria da qualidade de vida dos moradores do Lago Sul e Lago Norte.

Pelas razões expostas, manifesta-se favoravelmente à aprovação da presente minuta do Projeto de Lei Complementar para prosseguimento em sua tramitação.

É o voto.



**JAIRO LOPES C. OLIVEIRA**  
**Conselheiro**  
**SEGOV/Poder Público**

## **Projeto de Lei Complementar - PLC**

**Dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial**

**Regiões Administrativas  
Lago Sul – RA XVI e Lago Norte – RA XVIII**





Será apresentada a **proposta de Projeto de Lei Complementar** que dispõe sobre a **concessão de direito real de uso** para ocupação de **áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial** localizados nas **Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte**.



Todos **os documentos que subsidiaram a elaboração do PLC foram disponibilizados** no endereço eletrônico da **Seduh**, na aba de **Participação**, em **Audiências Públicas**.



A **revisão da Lei n.º 7.323, de 17 de outubro de 2023** ocorreu em função da **Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI 0744754-14.2023.8.07.0000, acatada no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), decorrente de emenda parlamentar** que modificou o projeto original.



Com a revisão da Lei, busca-se **garantir cumprimento da função social da cidade**, regulamentando, por meio da concessão de direito real de uso, a situação existente no Lago Sul e Lago Norte.



Trata-se das **passagens de pedestres e áreas de servidão** para redes de infraestrutura urbana localizadas entre os **lotes finais** das **QIs** e **QLs** do **Lago Sul** e do **Lago Norte**, definidas na concepção dos projetos de parcelamento urbano dessas Regiões Administrativas.

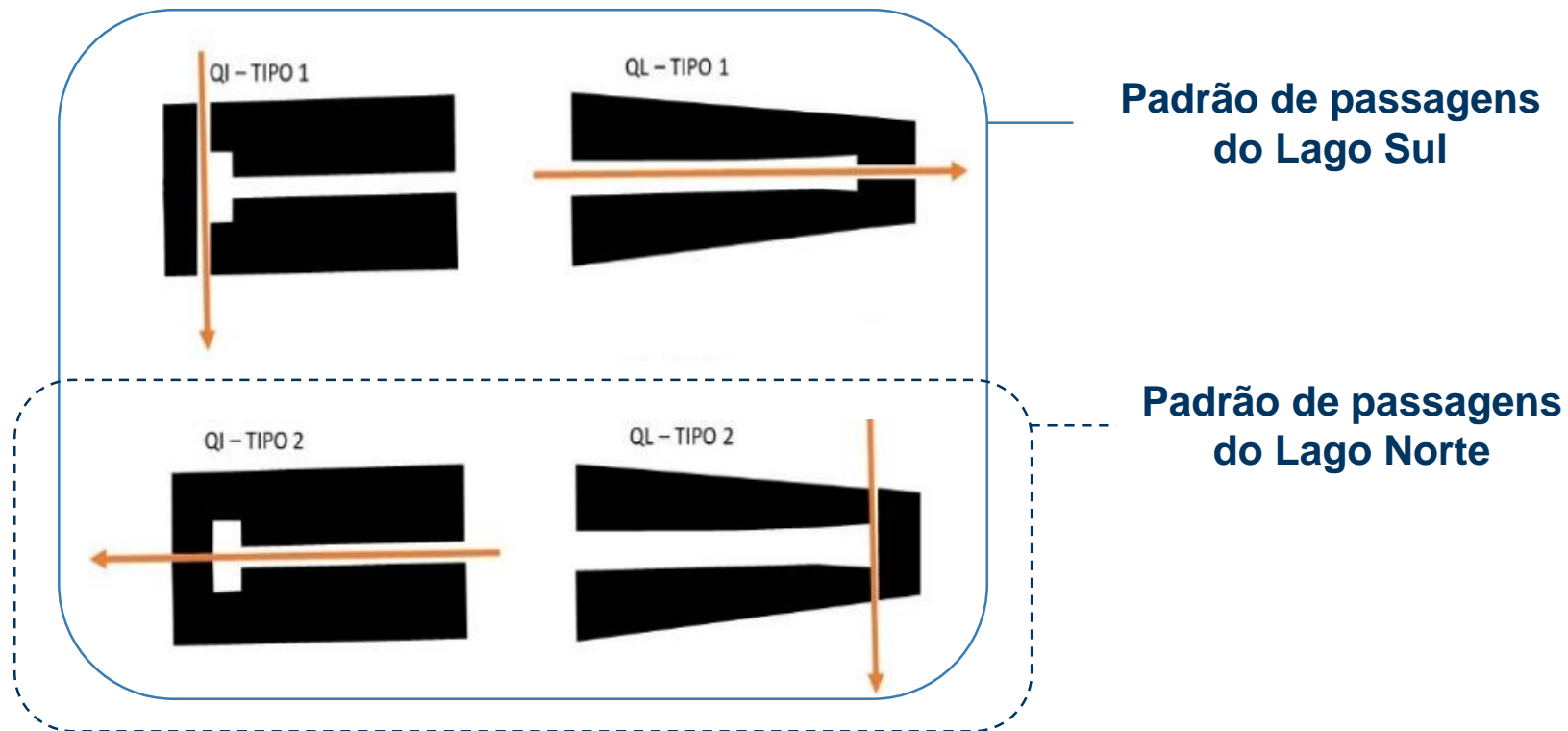
Ao passo que as RAs cresceram, as áreas destinadas à **passagens de pedestres e áreas de servidão foram ocupadas** pelos moradores. O novo texto elaborado tem como **objetivo regulamentar as ocupações consolidadas nos becos, resolvendo um conflito** que se arrasta há décadas nas duas Regiões Administrativas.





Ao todo, foram identificados **891** **becos** nas **Regiões Administrativas do Lago Sul e Lago Norte**.

Tipo	Largura
Longitudinal	2
Transversal	3
Longitudinal	4
Transversal	3







O levantamento gerou uma extensa base de dados, motivo pelo qual as passagens foram classificadas por prioridades:



\*A **prioridade 12** é uma categoria específica que, embora considerada para definir os critérios dos becos, não se encaixa em nenhum dos macrogrupos acima.



**Prioridade 1:** passagens em até 150 metros de Pontos de ônibus ***que não demandam desobstrução de área pública:*** 23 becos

**Prioridade 2:** passagens entre 150 e 300 metros de Pontos de ônibus ***que não demandam desobstrução de área pública:*** 58 becos

**Prioridade 3:** passagens em até 300 metros de Pontos de ônibus ***que demandam desobstrução de área pública:*** 178 becos

**Prioridade 4:** passagens em até 200 metros de Lotes INST ***que não demandam desobstrução de área pública:*** 18 becos

**Prioridade 5:** passagens entre 200 e 400 metros de Lotes INST ***que não demandam desobstrução de área pública:*** 20 becos

**Prioridade 6:** passagens em até 400 metros de Lotes INST ***que demandam desobstrução de área pública:*** 63 becos



**Prioridade 7:** passagens em até 200 metros de Lotes CSII *que não demandam desobstrução de área pública*: 1 becos

**Prioridade 8:** passagens entre 200 e 400 metros de Lotes CSII *que não demandam desobstrução de área pública*: 5 becos

**Prioridade 9:** passagens em até 400 metros de Lotes CSII *que demandam desobstrução de área pública*: 11 becos

**Prioridade 10:** entrada de Unidades de Conservação com permissão de visitação em até 300m: 2 becos

**Prioridade 11:** passagens que se conectam com outros conjuntos através de passagens: 31 becos

**Prioridade 12:** passagens necessárias para a manutenção da rede das concessionárias: 14 becos



De acordo com as prioridades estabelecidas pelo estudo, foi definido que **424 becos não seriam passíveis de concessão** e **467 seriam passíveis de concessão**, de um total de 891 becos.

- Os **becos não passíveis de concessão** são todos os becos que *possuem* algum nível de prioridade identificado.
- Os **becos passíveis de concessão** são todos os becos que *não possuem* nenhuma prioridade.



A partir dos **424 becos definidos em alguma das prioridades e até então não passíveis de concessão**, o DF Legal **avaliou se a desobstrução desses becos seria adequada**. Isto é, sem conflitos técnicos de operação.



**Exemplo de beco "obstruído"**



**Todos os 424 becos foram analisados individualmente** por imagens de satélite, fotografias registradas durante auditoria e vistoria documental complementar.



**Exemplo de beco "desobstruído"**



Os **critérios de avaliação** utilizados pelo DF Legal consideraram as seguintes situações:



**Becos abertos** (existência de passagem livre);

**Questões de segurança** (riscos à integridade pública ou privada);

**Acesso a áreas ambientalmente restritas** (APPs, unidades de conservação ou áreas protegidas);

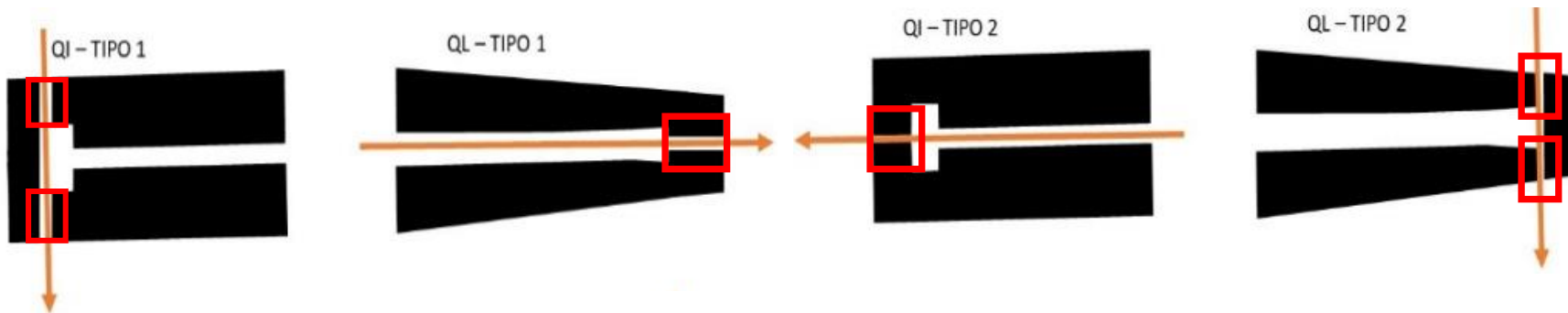
**Interferência com redes de infraestrutura** (redes de água, esgoto, energia, drenagem ou telecomunicações);

**Acesso inviável** (becos que apesar de funcionarem como caminho de passagem, constatou-se na vistoria mais recente realizada que estão voltados para fundos de lotes sem saída; a distância reduzida para o ponto de ônibus e/ou lote institucional não é significativa; ou consta edificação no beco).





- A concessão de que trata este PLC é **destinada apenas aos lotes destinados ao uso residencial** das Unidades de Uso e Ocupação do Solo – **UOS RE 1** previstas na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.
- Consideram-se contíguas as áreas públicas intersticiais restritas ao espaço situado entre as dimensões dos lotes do mesmo conjunto







→ O preço público a ser pago pelo concessionário tem como base de cálculo o valor venal correspondente ao terreno utilizado para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, de acordo com a seguinte fórmula: **PP = (Y x APp) + (Y x APi) x 2.**

§ 1º Para efeito de aplicação da fórmula estabelecida no caput, considera-se que:

**I – PP** corresponde ao preço público devido pelo concessionário;

**II – Y = (Vt ÷ At x t)**, sendo Vt o valor do terreno, At a área da unidade imobiliária vinculada à área pública objeto da concessão, em metros quadrados, ambos fornecidos pelo órgão fazendário do Distrito Federal, e t o fator de ajuste, igual a 0,0003;

**III – APp** corresponde à área pública permeável objeto da concessão, em metros quadrados;

**IV – Api** corresponde à área pública impermeável objeto da concessão, em metros quadrados.



**Obrigado!**