



Governo do Distrito Federal
Gabinete do Governador

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 235/2025 – GAG/CJ

Brasília, 18 de novembro 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 Complementar, o qual altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal.

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 18/11/2025, às 19:02, 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=187704543 código CRC= **25FACDBB**.

"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

00392-00013519/2025-01

Doc. SEI/GDF 187704543



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2025

(Autoria: Poder Executivo)

Altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

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

"Art. 10.

II -

.....

c) não ser proprietário, beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural no Distrito Federal;

d) não ser beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal.

.....

§ 1º A comprovação das condições de que trata o inciso II, b, se dá com base em critérios estabelecidos pela legislação que rege a política habitacional do Distrito Federal, observado o regulamento desta Lei Complementar.

§ 2º Fica autorizada a alienação de imóveis do Distrito Federal, por meio da doação, aos atuais ocupantes identificados como beneficiários de Reurb-S, de núcleos urbanos informais previstos na Estratégia de Regularização Fundiária de Interesse Social do Plano Diretor de Ordenamento Territorial." (NR)

"Art. 10-A. Os ocupantes dos imóveis de parcelamentos informais previstos na Estratégia de Regularização Fundiária de Interesse Social do Plano Diretor de Ordenamento Territorial que não atenderem ao disposto no art. 10, desta Lei, têm direito à regularização fundiária, mediante venda direta, conforme disposto no art. 27, desta Lei.

Parágrafo único. A aplicação do disposto no caput deve ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão executor da política habitacional de interesse social do Distrito Federal." (NR)

"Art. 26.

§ 1º.....

.....



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

II -

.....

d) não ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel no Distrito Federal; e

e) não ser beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal.

....." (NR)

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

Art. 3º Fica revogada a Lei nº 4.996, de 19 de dezembro 2012.



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

Gabinete

Exposição de Motivos Nº 74/2025 – SEDUH/GAB

Brasília, 05 de outubro de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
Ibaneis Rocha
Governador do Distrito Federal

Assunto: Proposta de Projeto de Lei Complementar. Altera a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposta de lei complementar que visa alterar a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com o objetivo de otimizar o processo de regularização, de forma a minimizar os obstáculos impeditivos à regularização de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social.
2. Inicialmente, cumpre destacar que, atualmente, os procedimentos de titulação dos ocupantes de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social são regidos pela Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências, e pela Lei Complementar nº 986, de 2021, as quais estabelecem os critérios cumulativos que devem ser atendidos para que o ocupante alcance o benefício da doação do lote.
3. Esclareça-se, por oportuno, que dois dos critérios cumulativos estabelecidos na referida lei demandam especial atenção. O primeiro exige que o interessado não seja ou tenha sido proprietário, concessionário, foreiro ou promitente comprador, de qualquer imóvel urbano ou rural no Distrito Federal ou em outra unidade federativa. O segundo ponto restringe a regularização por meio de doação apenas a imóveis que possuam até 250,00 m².
4. O critério de não propriedade para a regularização fundiária por doação, que exige que o interessado jamais tenha sido proprietário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural em qualquer unidade federativa, cria um entrave significativo e injusto para muitos ocupantes.
5. Essa exigência, ao se apegar ao histórico de propriedade do indivíduo, desconsidera a sua situação socioeconômica atual. A pessoa que foi proprietária no passado, mas que hoje não possui mais nenhum outro imóvel, encontra-se na mesma condição de vulnerabilidade habitacional de quem nunca o foi. Ao impedi-la de acessar a regularização, a regra a penaliza por uma situação pretérita que já foi superada pela necessidade de uma nova ocupação.
6. O resultado é que o ocupante, impedido de regularizar sua moradia por um fato pretérito, permanecerá na informalidade. Tal fato não só perpetua a insegurança jurídica e a falta de infraestrutura na área, como também desvirtua a própria obrigação do Estado de promover a regularização fundiária. O objetivo primordial da regularização é dar segurança e dignidade à moradia a quem precisa, e não criar barreiras burocráticas que falham em reconhecer a realidade social e a condição de único imóvel atual do ocupante.
7. Portanto, a manutenção deste critério rigoroso prejudica a finalidade social da lei, negando o acesso à titulação justamente àqueles que, apesar de um passado como proprietários, hoje dependem da

regularização para ter um lar formalizado.

8. Importante destacar que a Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006, que dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal, alterada pela Lei nº 7.374, de 28 de dezembro de 2023, excluiu o critério de "ter sido" proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial no Distrito Federal, passando tal critério, a apresentar divergência com as disposições estabelecidas na Lei Complementar nº 986, de 2021.

9. Nesse sentido, a alteração proposta busca restringir a regularização fundiária apenas aos casos em que o ocupante é, no momento da regularização, proprietário de outro imóvel, garantindo assim que sua atual condição socioeconômica, e apenas esta, seja considerada.

10. Cumpre esclarecer que o critério de não ser e nem ter sido proprietário de imóvel originado de programa habitacional permanece, para que evite o duplo benefício, garantindo a justiça social e a eficiência na distribuição dos recursos públicos.

11. Quanto ao segundo critério que restringe a regularização por meio de doação apenas a imóveis que possuam até 250,00m², previsto na Lei nº 4.996, de 2012, há que se esclarecer que as normas federais que tratam da Reurb, classificam a elegibilidade do beneficiário de interesse social primariamente com base na renda familiar. O critério de renda é o parâmetro central porque reflete a real incapacidade financeira do ocupante em arcar com os custos de titulação e, portanto, define quem realmente precisa da ação do Estado para ter acesso à terra.

12. Além disso, a Lei Complementar nº 1.040, de 31 de julho de 2024, alterou a Lei Complementar nº 986, de 2021, trazendo uma nova abordagem. Nesse sentido, o § 9º do art. 5º da Lei Complementar nº 986, de 2021, prevê que cabe ao projeto de urbanismo definir os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de regularização fundiária urbana com base na situação fática observado o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos.

13. Outro ponto importante a se considerar é o processo de revisão do PDOT, conduzido por esta pasta, consubstanciado no Projeto de Lei Complementar nº 78/2025, que, tramita, atualmente, na Câmara Legislativa do Distrito Federal. O projeto de lei complementar em referência propõe, dentre outros pontos, a retirada da área máxima dos parâmetros urbanísticos para áreas de regularização de interesse social, passando a definir as dimensões dos lotes (m²) com base no projeto de regularização e na situação fática da ocupação.

14. No tocante à Lei nº 4.996, de 2012, sugerimos sua revogação, haja vista já se encontrar tacitamente revogada pela superveniência da Lei Complementar nº 986, de 2021, em virtude do princípio jurídico da continuidade e da coerência do ordenamento. Esclareça-se, assim, que a Lei Complementar nº 986, de 2021, além de trazer novas disposições, abordou assuntos já tratados pela Lei nº 4.996, de 2012, se fazendo necessária, nesse momento, sua revogação expressa, de forma a garantir a unicidade da disciplina legal sobre o tema, devendo ser integralmente substituídas pelos comandos da Lei Complementar nº 986, de 2021, observadas apenas as alterações ora propostas que visam a complementação dos dispositivos utilizados.

15. Assim, com a revogação expressa da Lei nº 4.996, de 2012, se faz necessário promover algumas alterações na Lei Complementar nº 986, de 2021, de forma a explicitar comandos importantes quanto à temática em questão.

16. Nesse sentido, destaca-se a necessária inclusão do comando legal que expressamente autorize a doação e a venda direta dos lotes regularizados para conferir validade e segurança jurídica a todo o processo de regularização fundiária, bem como observar o princípio da legalidade estrita, que significa que a administração pública só pode fazer o que a lei expressamente autoriza, sem o qual, o ato de doação em si poderá ser contestado judicialmente como um desvio de finalidade ou uma ilegalidade.

17. Por fim, cumpre destacar que o projeto de lei complementar ora encaminhado propõe, também, em seu art. 2º, a remissão de débitos de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nos casos de áreas declaradas de utilidade e necessidade pública, desapropriadas para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S, que têm como objetivo primordial a titulação dos ocupantes de baixa renda e a garantia do seu direito social à moradia.

18. Isso porque, manter a cobrança de débitos de IPTU acumulados antes da desapropriação ou durante o processo de regularização vai contra este propósito social. A exigência de quitação de débitos

anteriores pode se tornar uma barreira intransponível para que as famílias hipossuficientes recebam seus títulos de propriedade. Assim, o perdão da dívida assegura que o beneficiário comece sua vida como proprietário legal livre de encargos preexistentes que ele não tem condições de arcar.

19. Ademais, o texto normativo proposto restringe a remissão às áreas desapropriadas para fins de Reurb-S, de maneira que apenas se aplica, portanto, às áreas atualmente de propriedade do Distrito Federal.

20. Destaca-se, quanto ao dispositivo, que a Subsecretaria de Administração Geral, desta pasta, emitiu o Despacho - SEDUH/SUAG (183527413), ressaltando, dentre outros pontos, o que segue:

(...)

Nessa senda, cumpre esclarecer que a [Lei Orgânica do Distrito Federal](#), em seu artigo 144, dispõe que a arrecadação de todas e quaisquer receitas de competência do Distrito Federal far-se-á na forma disciplinada pelo Poder Executivo e a execução financeira dos órgãos e entidades mantidos com recursos do orçamento do Distrito Federal far-se-á por sistema integrado de caixa, conforme disposto em lei.

Diante do exposto, considerando que a gestão orçamentária do Distrito Federal, no que se refere às estimativas/remissões de Receita na LOA e na LDO insere-se na competência da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal, avalia-se que a matéria deva ser submetida àquela Pasta, visando ao cumprimento do disposto no inc. III do art. 3º, do Decreto nº 43.130, de 2022.

21. Assim, entende-se que a opção de perdoar a dívida é ato discricionário da autoridade administrativa, notadamente porque a efetividade da medida submete-se à observação das regras orçamentárias, bem como dos trâmites legislativos inerentes à edição do ato normativo, imprescindível à espécie, tais como a iniciativa e a motivação da medida. Contudo, a matéria deverá ser apreciada, oportunamente, pelo órgão gestor das finanças públicas do Distrito Federal.

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

23. Sobre a necessidade de que a presente proposta seja submetida por ato do chefe do Poder Executivo, cumpre mencionar o art. 24 da Constituição Federal, bem como o art. 17 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que atribuem competência suplementar do Distrito Federal em legislar sobre matérias relacionadas ao direito urbanístico, como se vê *in verbis*:

Constituição Federal

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

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

(...)

Lei Orgânica do Distrito Federal

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

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

(...)

24. Acrescente-se, ainda, a aplicação dos princípios da simetria e do paralelismo das formas que exige que o mesmo instrumento administrativo ou legislativo seja utilizado para sua alteração ou extinção. Assim, as alterações propostas à Lei Complementar nº 986, de 2021, devem ser realizadas por intermédio de lei complementar, por se tratar de instrumento equivalente.

25. Assim, destaca-se a previsão contida no inciso VI do art. 100 da LODF que estabelece a competência privativa do Governador do Distrito Federal para iniciar o processo legislativo.

26. Saliente-se, ainda, que não se verificam outras normas afetadas pelo normativo proposto, além da lei complementar que se pretende alterar e da Lei nº 4.996, de 2012, que se pretende revogar, conforme comando contido no art. 5º da proposta encaminhada.

27. Certo da preocupação de Vossa Excelência com a correta regulamentação dos atos da

Administração Pública Distrital, submetemos à vossa apreciação a presente minuta de projeto de lei complementar, com vistas a propiciar a adequada ocupação do solo, observado o interesse coletivo, atendendo ao disposto nas legislações de regência.

28. 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 05/10/2025, às 10:54, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



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=0verificador= 183586847](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=183586847) código CRC= **EB57800A**.

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

00392-00013519/2025-01

Doc. SEI/GDF 183586847



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Subsecretaria de Administração Geral

Despacho - SEDUH/SUAG

Brasília, 03 de outubro de 2025.

Ao Gabinete (Gab)

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

1. Trata-se de proposição de Projeto de Lei Complementar que visa alterar a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal e dá outras providências, com o objetivo de otimizar o processo de regularização, de forma a minimizar os obstáculos impeditivos à regularização de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social.
2. Nessa fase processual, vieram os autos a esta Subsecretaria, por meio do Despacho - SEDUH/GAB (183516637), para análise e manifestação, nos termos do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022, art. 3º, **incs. II e III**.
3. Neste contexto, como a pretensa proposição tem em seus dispositivos a remissão de receitas oriundas da cobrança de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, faz-se necessária a projeção do impacto orçamentário no exercício em que deva iniciar a sua vigência e nos dois subsequentes, nos termos do art. 14 da Lei Complementar 101, de 04 de maio de 2000.
4. Em análise aos autos não foi identificado a estimativa de impacto orçamentário da citada proposta de remissão de receita para fins de emissão de Declaração Orçamentária para o exercício em que a pretensa legislação deva entrar em vigor e nos dois subsequentes, nos termos do já citado art. 14 da LC 101/2000, sendo que o cálculo da estimativa de impacto poderá ser feito pela empresa proponente do Projeto de Lei ou mesmo pela Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal.
5. Nessa senda, cumpre esclarecer que a [Lei Orgânica do Distrito Federal](#), em seu artigo 144, dispõe que a arrecadação de todas e quaisquer receitas de competência do Distrito Federal far-se-á na forma disciplinada pelo Poder Executivo e a execução financeira dos órgãos e entidades mantidos com recursos do orçamento do Distrito Federal far-se-á por sistema integrado de caixa, conforme disposto em lei.
6. Diante do exposto, considerando que a gestão orçamentária do Distrito Federal, no que se refere às estimativas/remissões de Receita na LOA e na LDO insere-se na competência da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal, avalia-se que a matéria deva ser submetida àquela Pasta, visando ao cumprimento do disposto no inc. III do art. 3º, do Decreto nº 43.130, de 2022.

Atenciosamente,

TIAGO RODRIGO GONÇALVES

Subsecretário de Administração Geral

SUAG/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO RODRIGO GONÇALVES - Matr.0126823-6, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 03/10/2025, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=183527413)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=183527413)
verificador= **183527413** código CRC= **670F481A**.

"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

00392-00013519/2025-01

Doc. SEI/GDF 183527413



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete
Assessoria Jurídico-Legislativa

Nota Jurídica N.º 384/2025 - SEDUH/GAB/AJL

Brasília-DF, 04 de outubro de 2025.

I – RELATÓRIO

1. Cuidam os autos de proposição de minuta de **Projeto de Lei Complementar - PLC**, que propõe a alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com o objetivo de otimizar o processo de regularização, de forma a minimizar os obstáculos impeditivos à regularização de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social.
2. Por essa razão, os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídico-Legislativa mediante o Despacho - SEDUH/GAB (183516637) para conhecimento e manifestação jurídica visando subsidiar a regular instrução processual.
3. Esse é o breve relato.

II – FUNDAMENTAÇÃO

4. 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](#)).
5. No que compete a esta unidade de assessoramento jurídico, e no que diz respeito à análise da minuta do Projeto de Lei Complementar (183282944), toma-se por base o que estabelece a [Lei Complementar nº 13, de 3 de setembro de 1996](#) que regulamenta o [art. 69 da Lei Orgânica](#), dispondo sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis do Distrito Federal, o [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#), que dispõe sobre as normas e as diretrizes para elaboração, alteração, encaminhamento e exame de propostas de decreto e projeto de lei no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, bem como, as orientações contidas no [Manual de Comunicação Oficial do Distrito Federal](#), aprovado pelo [Decreto nº 44.610, de 12 de junho de 2023](#).
6. Referem-se os autos acerca do Projeto de Lei Complementar, que propõe a alteração da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com o objetivo de otimizar o processo de regularização fundiária, de forma a minimizar os obstáculos impeditivos à regularização de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social.
7. Dito isso, cumpre esclarecer que a [Constituição da República Federativa do Brasil](#), na questão da política urbana, determina a execução pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182), cabendo à Câmara Municipal (Câmara Legislativa no Distrito Federal) aprovar o plano diretor de forma obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes.
8. Por sinal, além de consagrar, no art. 170, inciso III a expressão “função social da propriedade” como princípio, o legislador constituinte criou também a expressão “função social da cidade”, estampada no art. 182, *caput*, da Constituição Federal. Significa dizer que se o cidadão cumprir sua função social, o corolário lógico é que o imóvel por ele ocupado também exercerá sua função social. (RODRIGUES, Ruben Tedeschi. Comentários ao Estatuto da Cidade. Campinas: Millennium, 2002, p. 24)
9. Por sua vez, a [Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#), denominada Estatuto das Cidades, trata da criação e aplicação do Plano Diretor ao indicar as características mínimas que devem ser nele inseridas como parte integrante do processo de planejamento municipal:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no [§ 4º do art. 182 da Constituição Federal](#);

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI – incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. ([Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012](#)).

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

*§ 3º As cidades de que trata o **caput** deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. ([Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015](#)) (*Vigência*).*

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

- II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;
III – sistema de acompanhamento e controle.

10. Notadamente, a fixação de normas gerais pelo Estatuto das Cidades ocorreu a partir da competência concorrente entre a União, os Estados e o Distrito Federal em legislar sobre direito urbanístico, resguardada a competência suplementar dos Estados, nos termos do art. 24, inciso I e §2º e art. 30, incisos I e VIII da [Constituição da República Federativa do Brasil](#):

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

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico; ([Vide Lei nº 13.874, de 2019](#))

(...)

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais. ([Vide Lei nº 13.874, de 2019](#))

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados. ([Vide Lei nº 13.874, de 2019](#))

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades. ([Vide Lei nº 13.874, de 2019](#))

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário. ([Vide Lei nº 13.874, de 2019](#))

(...)

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

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

11. Em relação ao citado plano diretor, a [Lei Orgânica do Distrito Federal](#) estabelece que este é o instrumento básico da política de expansão e desenvolvimento urbanos, de longo prazo e natureza permanente (art. 163), visando a ordenação e a normatização das regras relativas à política urbana, confira-se:

Art. 317. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal abrangerá todo o espaço físico do território e estabelecerá o macrozoneamento com critérios e diretrizes gerais para uso e ocupação do solo, definirá estratégias de intervenção sobre o território, apontando os programas e projetos prioritários, bem como a utilização dos instrumentos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano. ([Artigo alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

§ 1º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal tem como princípio assegurar a função social da propriedade, mediante o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à preservação do meio ambiente, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas. ([Parágrafo alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

§ 2º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal deverá conter, no mínimo: ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

I - densidades demográficas para a macrozona urbana; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

II - delimitação das zonas especiais de interesse social; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

III - delimitação das áreas urbanas onde poderão ser aplicados parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

IV - delimitação das Unidades de Planejamento Territorial; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

V - limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento da macrozona urbana; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

VI - definição de áreas nas quais poderão ser aplicados os seguintes instrumentos: ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

a) direito de preempção; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

b) outorga onerosa do direito de construir; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

c) outorga onerosa da alteração de uso; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

d) operações urbanas consorciadas; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

e) transferência do direito de construir; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

VII - caracterização da zona que envolve o conjunto urbano tombado em limite compatível com a visibilidade e a ambiência do bem protegido; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

VIII - sistema de gerenciamento, controle, acompanhamento e avaliação do plano. ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

§ 3º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial deverá considerar as restrições estabelecidas para as Unidades de Conservação instituídas no território do Distrito Federal. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

§ 4º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal obedecerá às demais diretrizes e recomendações da Lei Federal para a Política Urbana Nacional. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

§ 5º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal terá vigência de 10 (dez) anos, passível de revisão a cada 5 (cinco) anos, observado o disposto no art. 320 desta Lei Orgânica. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#))

12. No Distrito Federal, a [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), que aprovou a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT, tem por finalidade propiciar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

13. À luz dessas considerações, o PDOT estipula como metas, princípios, critérios e ações, dentre outros, promover a regularização fundiária por meio do agrupamento dos assentamentos informais, sempre que possível, em áreas com características urbanas e ambientais semelhantes, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental e aprimorar os instrumentos e medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais voltadas à regularização de assentamentos informais, visando aumentar a agilidade do processo e facilitar as eventuais intervenções do Poder Público.

II.1 – Da regularização fundiária

14. A regularização fundiária urbana de acordo com a [Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#) é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

15. Sendo assim, os núcleos urbanos informais são aqueles clandestinos, irregulares ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização, nos termos do art. 11, II, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

16. Nessa toada, o art. 10 da mesma Lei nº 13.465/2017 estabelece de forma expressa os objetivos centrais da Reurb, funcionando como uma espécie de “cláusula geral de interpretação finalística” da política pública de regularização. A interpretação sistemática desse artigo deve se dar à luz dos princípios constitucionais da **função social da propriedade**, da **dignidade da pessoa humana** e da **política urbana**, como definidos nos arts. 5º, 6º, 182 e 183 da Constituição Federal e que foram englobados no seguinte artigo:

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

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

- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
 - III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
 - IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
 - V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
 - VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
 - VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
 - VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
 - IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
 - X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
 - XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
 - XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.
- (Grifo nosso)

17. Neste sentido, é de se observar que a regularização fundiária é aplicável às situações já consolidadas, onde se busca adequar uma ocupação irregular consolidada a uma situação admitida pelo direito, por meio de intervenções jurídicas, urbanísticas e sociais necessárias para que se confira cidadania e dignidade aos moradores daquele local, conforme se extrai do [Parecer Jurídico n.º 762/2020-PGCONS/PGDE](#).

18. No Distrito Federal, a Regularização Fundiária Urbana - Reurb é normatizada pela [Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021](#) e seu regulamento [Decreto n.º 46.741, de 14 de janeiro de 2025](#), devendo observância ao disposto na [Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009](#), que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, por tratar de normas anteriores às que regem a regularização fundiária no Distrito Federal.

19. Ocorre que com a Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, as diretrizes para a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal foram estabelecidas e alinhadas às disposições federais da Lei n.º 13.465/2017. Deste modo, o artigo 3º dessa lei define o escopo e os princípios que regem a Reurb no âmbito distrital, veja-se:

Art. 3º A Reurb no Distrito Federal é regida por esta Lei Complementar, respeitado o disposto no PDOT, aprovado pela [Lei Complementar n.º 803, de 2009](#), e observados os princípios, objetivos e diretrizes da Lei federal n.º 13.465, de 2017.

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

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

Art. 4º Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a identificação dos núcleos urbanos informais, bem como a confirmação da classificação preliminar em uma das modalidades de regularização fundiária urbana previstas nesta Lei Complementar, nos termos estabelecidos no seu regulamento.

§ 1º Nos casos em que a modalidade de Reurb requerida coincidir com a classificação estabelecida no PDOT, fica dispensada a apresentação de cadastro socioeconômico, bem como a respectiva análise.

§ 2º Havendo divergência entre a classificação indicada no requerimento e a disposição do PDOT, o legitimado deve apresentar cadastro socioeconômico que demonstre o fundamento do pedido, conforme regulamento, hipótese na qual o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode fixar modalidade distinta de Reurb.

(Grifo nosso)

20. Nesse esboço, a Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, o PDOT vigente, com as alterações promovidas pela [Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012](#), tratou da estratégia de regularização fundiária urbana em sua Seção IV, a qual objetiva a adequação dos núcleos urbanos informais - NUI, mediante ações prioritárias nas áreas de regularização definidas no art. 125 do normativo, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, conforme abaixo reproduzido:

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

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

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

(Grifo nosso)

21. No que se refere às áreas passíveis de regularização fundiária, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, em seus arts. 125 e 126, dispõe o seguinte:

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

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

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

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

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

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

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

(Grifo nosso)

22. Do cotejo empreendido entre os dispositivos que tratam da estratégia de regularização fundiária urbana no PDOT, verifica-se que tanto no caso das Áreas de Regularização, classificadas como **Áreas de Regularização de Interesse Social - Aris** e **Áreas de Regularização de Interesse Social - Arine** (art. 125 §1º), o que se pretende é uma correção prática e legal para aqueles parcelamentos informais implantados, cuja legislação entendeu como irreversíveis do ponto de vista estrutural, ou seja, propriamente dita a regularização dos núcleos urbanos informais, nos termos do art. 117 do PDOT.

23. Dessa forma, percebe-se que a presente proposta atua como um instrumento estratégico para otimizar o processo de regularização de imóveis em áreas inseridas em programas habitacionais de interesse social, ao reduzir ou eliminar as barreiras jurídicas, burocráticas e procedimentais que têm impedido a concretização da titulação

definitiva de seus ocupantes.

24. A matéria, originalmente disciplinada pela Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que instituiu no Distrito Federal o procedimento de doação de imóveis públicos com até 250m² em parcelamentos informais consolidados, destinados à regularização fundiária de interesse social, visava assegurar o direito à moradia legal, especialmente para famílias de baixa renda que residiam há décadas em áreas promovidas por programas sociais.

25. Nesse sentido, a lei permitiu, por meio do art. 3º, a titulação em nome dos atuais ocupantes, mesmo que não tenham sido os primeiros beneficiários do imóvel, desde que comprovassem renda familiar limitada de até 5 salários mínimos e ausência prévia de propriedade no Distrito Federal, expressando um compromisso com os princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana.

26. Posteriormente, essa lógica foi incorporada e atualizada pela Lei Complementar nº 986/2021, com ênfase na aplicação simplificada dos dispositivos federais da Lei nº 13.465/2017, e na introdução de novas ferramentas, como a obtenção do direito de propriedade por parte dos moradores nas modalidades de Reurb-S e Reurb-E apenas pela via administrativa.

27. Nessa perspectiva, a proposta em tela reforça e amplia os objetivos dessas normas, ao prever procedimentos mais céleres e simplificados, que permita que os beneficiários de programas habitacionais solidifiquem sua propriedade de forma sustentável e segura. O impacto prático dessa medida vai além da titulação individual, pois ela fortalece a política pública habitacional do Distrito Federal ao promover a integração urbana, a valorização dos imóveis popularizados por programas habitacionais, a regularidade ambiental e urbanística das áreas ocupadas, bem como a segurança jurídica para essas áreas de regularização, abarcada por programas habitacionais de interesse social.

28. Neste contexto, passa-se à análise da minuta de lei e minuta de exposição de motivos apresentadas.

II.1 - DA REGULARIDADE DO ATO NORMATIVO PRETENDIDO

29. Quanto a regularidade do ato que se pretende aprovar, impende destacar 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 no [Manual de Comunicação Oficial do Distrito Federal](#).

30. Dessa feita, nos termos do regramento contido no art. 3º do Decreto nº 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 nº 43.130, de 2022

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

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

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

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

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

III - declaração do ordenador de despesas:

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

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

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

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

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

§ 3º A não apresentação da manifestação técnica ou inobservância de qualquer das alíneas elencadas no inciso IV deste artigo deve ser devidamente

justificada e fundamentada nos autos do processo.

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

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

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

32. Dito isso, passa-se a análise dos aspectos jurídico-formais das minutas.

II.2 - DA EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

32.1. Para melhor visualização, a minuta de Exposição de Motivos (183444005) será abaixo transcrita:

MINUTA

Exposição de Motivos Nº 4/2025 – CODHAB/PRESI

Brasília,
02
de
outubro
de
2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
Ibaneis Rocha
Governador do Distrito Federal

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

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Submeto à consideração de Vossa Excelência proposta de Projeto de Lei Complementar (183282944) que visa alterar a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal e dá outras providências, com o objetivo de otimizar o processo de regularização, de forma a minimizar os obstáculos impeditivos à regularização de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social.
2. Atualmente, os procedimentos de titulação dos ocupantes de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social, são regidos pela Lei nº 4.996 de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências, e pela Lei Complementar nº 986/2021, as quais estabelecem os critérios cumulativos que devem ser atendidos para que o ocupante alcance o benefício da doação do lote.
3. Dois dos critérios cumulativos estabelecidos demandam especial atenção. O primeiro exige que o interessado não seja proprietário (incluindo, concessionário, foreiro ou promitente comprador) de qualquer imóvel urbano ou rural no Distrito Federal ou em outra unidade federativa. O segundo ponto restringe a regularização por meio de doação apenas a imóveis que possuam até 250,00m².
4. O critério de não propriedade para a regularização fundiária por doação, que exige que o interessado jamais tenha sido proprietário (incluindo, concessionário, foreiro ou promitente comprador) de imóvel urbano ou rural em qualquer unidade federativa, cria um entrave significativo e injusto para muitos ocupantes.
5. Essa exigência, ao se apegar ao histórico de propriedade do indivíduo, desconsidera a sua situação socioeconômica atual. A pessoa que foi proprietária no passado, mas que hoje não possui mais nenhum outro imóvel, encontra-se na mesma condição de vulnerabilidade habitacional de quem nunca o foi. Ao impedi-la de acessar a regularização, a regra a penaliza por uma situação pretérita que já foi superada pela necessidade de uma nova ocupação.
6. O resultado é que o ocupante, impedido de regularizar sua moradia por um detalhe do passado, permanecerá na informalidade. Isso não só perpetua a insegurança jurídica e a falta de infraestrutura na área, como também desvirtua a própria obrigação do Estado de promover a regularização fundiária. O objetivo primordial da regularização é dar segurança e dignidade à moradia de quem precisa, e não criar barreiras burocráticas que falham em reconhecer a realidade social e a condição de único imóvel atual do ocupante.
7. Portanto, a manutenção deste critério rigoroso prejudica a finalidade social da lei, negando o acesso à titulação justamente àqueles que, apesar de um passado como proprietários, hoje dependem da regularização para ter um lar formalizado.
8. Importante destacar que a Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006, que dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal, alterada pela Lei nº 7.374, de 28 de dezembro de 2023, excluiu o critério de "ter sido" proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial no Distrito Federal, passando tal critério, a apresentar divergência com as disposições estabelecidas na Lei Complementar nº 986/2021.
9. Cumpre esclarecer que o critério de ser nem ter sido proprietário de imóvel originado de programa habitacional permanece, para que evite o duplo benefício, garantindo a justiça social e a eficiência na distribuição dos recursos públicos.
10. Quanto ao segundo critério que restringe a regularização por meio de doação apenas a imóveis que possuam até 250,00m², previsto na Lei nº 4.996/2012, as normas federais que trata da Reurb, classificam a elegibilidade do beneficiário de interesse social primariamente com base na renda familiar. O critério de renda é o parâmetro central porque reflete a real incapacidade financeira do ocupante em arcar com os custos de titulação e, portanto, define quem realmente precisa da ação do Estado para ter acesso à terra.
11. Além disso, a Lei Complementar nº 1.040, de 31 de julho de 2024, altera a Lei Complementar nº 986/2021, e trouxe uma nova abordagem conforme prevê o § 9º do art. 5º, cabe ao projeto de urbanismo definir os parâmetros urbanísticos aplicáveis às Áreas de Regularização Fundiária Urbana com base na situação fática observado o disposto no PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos.
12. Outro ponto importante seria a revisão do PDOT, conduzido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, consubstanciado no Projeto de Lei Complementar nº 78/2025, que, no momento tramitada na Câmara Legislativa do Distrito Federal, propõe a retirada a área máxima dos Parâmetros Urbanísticos para Áreas de Regularização de Interesse Social, passando a definir as dimensões dos lotes (m²) com base no projeto de regularização e na situação fática da ocupação.
13. No tocante à Lei nº 4.996/2012, sugerimos sua revogação, haja vista já se encontrar tacitamente revogada pela superveniência da Lei Complementar nº 986/2021, em virtude do princípio jurídico da continuidade e da coerência do ordenamento. Quando a Lei Complementar nº 986/2021 entrou em vigor, além de trazer novas disposições, abordou assuntos já tratados pela Lei nº 4.996/2012, se fazendo necessária sua revogação para garantir a unicidade da disciplina legal sobre o tema, devendo ser integralmente substituídas pelos comandos da Lei Complementar nº 986/2021, observados apenas as alterações aqui propostas que visam a complementação dos dispositivos utilizados.
14. Com a revogação expressa da Lei nº 4.996/2012, se faz necessário promover algumas alterações na Lei Complementar nº 986/2021, uma vez que alguns comandos não se encontram explicitados na mesma, embora estejam subentendidos, como por exemplo a autorização para doação dos imóveis do Distrito Federal aos ocupantes identificados como beneficiários de Reurb-S, bem como, a venda direta aos ocupantes, que não atenderem aos critérios de doação.
15. A inclusão do comando legal que expressamente autorize a doação e a venda direta dos lotes regularizados é essencial para conferir validade e segurança jurídica a todo o processo de regularização fundiária, bem como, observar o princípio da legalidade estrita, que significa que a administração pública só pode fazer o que a lei expressamente autoriza, sem o qual, o ato de doação em si poderá ser contestado judicialmente como um desvio de finalidade ou uma ilegalidade.
16. Por fim, propomos também a remissão de débitos de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nos casos de áreas declaradas de utilidade e necessidade pública, desapropriadas para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S, que têm como objetivo primordial a titulação dos ocupantes de baixa renda e a garantia do seu direito social à moradia. Manter a cobrança de débitos de IPTU acumulados antes da desapropriação ou durante o processo de regularização vai contra este propósito social. A exigência de quitação de débitos anteriores pode se tornar uma barreira intransponível para que as famílias hipossuficientes recebam seus títulos de propriedade. O perdão da dívida assegura que o beneficiário comece

sua vida como proprietário legal livre de encargos preexistentes que ele não tem condições de arcar. Contudo, a matéria deverá ser apreciada pelo órgão gestor das finanças públicas do Distrito Federal.

17. Essas são as razões que me levam a submeter à apreciação de Vossa Excelência a proposta em comento.

Respeitosamente,

33. Do cotejo da minuta da Exposição de Motivos (183444005), de acordo com as págs. 57/59 do Manual de Comunicação Oficial, a Exposição de Motivos é o “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.**

33.1. 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=0verificador=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

33.2. 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.

33.3. Concluída a análise do instrumento proposto, recomenda-se, no que se refere ao conteúdo da minuta de Exposição de Motivos, o seguinte ajuste, destacando-se em **vermelho** os trechos a serem suprimidos e, em **azul**, os acréscimos sugeridos.

(...)

~~1- Submeto à consideração de Vossa Excelência proposta de Projeto de Lei Complementar (183282944) Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposta de lei complementar que visa alterar a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal e dá outras providências, com o objetivo de otimizar o processo de regularização, de forma a minimizar os obstáculos impeditivos à regularização de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social.~~

~~2- Atualmente, os procedimentos de titulação dos ocupantes de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social, são regidos pela Lei nº 4.996 de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências, e pela Lei Complementar nº 986/2021, as quais estabelecem os critérios cumulativos que devem ser atendidos para que o ocupante alcance o benefício da doação do lote.~~

~~3- Dois dos critérios cumulativos estabelecidos demandam especial atenção. O primeiro exige que o interessado não seja proprietário (incluindo, concessionário, foreiro ou promitente comprador) de qualquer imóvel urbano ou rural no Distrito Federal ou em outra unidade federativa. O segundo ponto restringe a regularização por meio de doação apenas a imóveis que possuam até 250,00m².~~

~~4- O critério de não propriedade para a regularização fundiária por doação, que exige que o interessado jamais tenha sido proprietário (incluindo, concessionário, foreiro ou promitente comprador) de imóvel urbano ou rural em qualquer unidade federativa, cria um entrave significativo e injusto para muitos ocupantes.~~

~~5- Essa exigência, ao se apegar ao histórico de propriedade do indivíduo, desconsidera a sua situação socioeconômica atual. A pessoa que foi proprietária no passado, mas que hoje não possui mais nenhum outro imóvel, encontra-se na mesma condição de vulnerabilidade habitacional de quem nunca o foi. Ao impedi-la de acessar a regularização, a regra a penaliza por uma situação pretérita que já foi superada pela necessidade de uma nova ocupação.~~

~~6- O resultado é que o ocupante, impedido de regularizar sua moradia por um detalhe do passado, permanecerá na informalidade. Isso não só perpetua a~~

insegurança jurídica e a falta de infraestrutura na área, como também desvirtua a própria obrigação do Estado de promover a regularização fundiária. O objetivo primordial da regularização é dar segurança e dignidade à moradia de quem precisa, e não criar barreiras burocráticas que falham em reconhecer a realidade social e a condição de único imóvel atual do ocupante.

7- Portanto, a manutenção deste critério rigoroso prejudica a finalidade social da lei, negando o acesso à titulação justamente àqueles que, apesar de um passado como proprietários, hoje dependem da regularização para ter um lar formalizado.

8- Importante destacar que a Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006, que dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal, alterada pela Lei nº 7.374, de 28 de dezembro de 2023, excluiu o critério de "ter sido" proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial no Distrito Federal, passando tal critério, a apresentar divergência com as disposições estabelecidas na Lei Complementar nº 986/2021 (um).

9- Cumpre esclarecer que o critério de ser nem ter sido proprietário de imóvel originado de programa habitacional permanece, para que evite o duplo benefício, garantindo a justiça social e a eficiência na distribuição dos recursos públicos.

10. Quanto ao segundo critério que restringe a regularização por meio de doação apenas a imóveis que possuam até 250,00m², previsto na Lei nº 4.996/2012, as normas federais que tratam da Reurb, classificam a elegibilidade do beneficiário de interesse social primariamente com base na renda familiar. O critério de renda é o parâmetro central porque reflete a real incapacidade financeira do ocupante em arcar com os custos de titulação e, portanto, define quem realmente precisa da ação do Estado para ter acesso à terra.

11- Além disso, a Lei Complementar nº 1.040, de 31 de julho de 2024, altera a Lei Complementar nº 986/2021, e, trouxe uma nova abordagem conforme prevê o § 9º do art. 5º, cabe ao projeto de urbanismo definir os parâmetros urbanísticos aplicáveis às Áreas de Regularização Fundiária Urbana com base na situação fática observado o disposto no PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos.

12- Outro ponto importante seria a revisão do PDOT, conduzido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, consubstanciado no Projeto de Lei Complementar nº 78/2025, que, no momento tramita na Câmara Legislativa do Distrito Federal, propõe a retirada da área máxima dos Parâmetros Urbanísticos para Áreas de Regularização de Interesse Social, passando a definir as dimensões dos lotes (m²) com base no projeto de regularização e na situação fática da ocupação.

13- No tocante à Lei nº 4.996/2012, sugerimos sua revogação, haja vista já se encontrar tacitamente revogada pela superveniência da Lei Complementar nº 986/2021, em virtude do princípio jurídico da continuidade e da coerência do ordenamento. Quando a Lei Complementar nº 986/2021 entrou em vigor, além de trazer novas disposições, abordou assuntos já tratados pela Lei nº 4.996/2012, se fazendo necessária sua revogação para garantir a unicidade da disciplina legal sobre o tema, devendo ser integralmente substituídas pelos comandos da Lei Complementar nº 986/2021, observadas apenas as alterações aqui propostas que visam a complementação dos dispositivos utilizados.

14- Com a revogação expressa da Lei nº 4.996/2012, se faz necessário promover algumas alterações na Lei Complementar nº 986/2021, uma vez que alguns comandos não se encontram explicitados na mesma, embora estejam subentendidos, como por exemplo a autorização para doação dos imóveis do Distrito Federal aos ocupantes identificados como beneficiários de Reurb-S, bem como, a venda direta aos ocupantes, que não atenderem aos critérios de doação.

15- A inclusão do comando legal que expressamente autorize a doação e a venda direta dos lotes regularizados é essencial para conferir validade e segurança jurídica a todo o processo de regularização fundiária, bem como, observar o princípio da legalidade estrita, que significa que a administração pública só pode fazer o que a lei expressamente autoriza, sem o qual, o ato de doação em si poderá ser contestado judicialmente como um desvio de finalidade ou uma ilegalidade.

16- Por fim, propomos também a remissão de débitos de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nos casos de áreas declaradas de utilidade e necessidade pública, desapropriadas para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB eurb-S, que têm como objetivo primordial a titulação dos ocupantes de baixa renda e a garantia do seu direito social à moradia. Manter a cobrança de débitos de IPTU acumulados antes da desapropriação ou durante o processo de regularização vai contra este propósito social. A exigência de quitação de débitos anteriores pode se tornar uma barreira intransponível para que as famílias hipossuficientes recebam seus títulos de propriedade. O perdão da dívida assegura que o beneficiário comece sua vida como proprietário legal livre de encargos preexistentes que ele não tem condições de arcar. Contudo, a matéria deverá ser apreciada pelo órgão gestor das finanças públicas do Distrito Federal.

17- Essas são as razões que me levam a submeter à apreciação de Vossa Excelência a proposta em comento.

Respeitosamente,

Marcelo Vaz Meira da Silva
Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

33.4. Dito isso, após a realização dos ajustes, entende-se que a minuta de exposição de motivos contemplará os elementos necessários para ser encaminhada a autoridade a que se destina.

II.3 - DA MANIFESTAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA

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

MINUTA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº xxx, DE ____ DE ____ DE 2025

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

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

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,

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

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

I – o art. 10, inciso II, alíneas “c” e “d”, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 10 ...

...

c) não ser proprietário, beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural no Distrito Federal;

d) não ser beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal.”

II - O parágrafo único do art. 10 passa a ser § 1º do art. 10.

III - É acrescido o seguinte § 2º ao art. 10:

Art. 10
.....

“§ 2º. Fica autorizada a alienação de imóveis do Distrito Federal, por meio da doação, aos atuais ocupantes identificados como beneficiários de Reurb-S, de núcleos urbanos informais previstos na Estratégia de Regularização Fundiária de Interesse Social do Plano Diretor de Ordenamento Territorial.”

III – é acrescido o seguinte art. 10-A:

“Art. 10-A Os ocupantes dos imóveis de parcelamentos informais previstos na Estratégia de Regularização Fundiária de Interesse Social do Plano Diretor de Ordenamento Territorial que não atenderem ao disposto no art. 10, têm direito à regularização fundiária, mediante venda direta, conforme disposto no art. 27.

Parágrafo Único. A aplicação do disposto no caput deve ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão executor da política habitacional de interesse social do Distrito Federal.”

IV – o art. 2, § 1º, inciso II, alíneas d e e, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 26 ...

...

d) não ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel no Distrito Federal; e

e) não ser beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal.”

Art. 2º. Nos casos de áreas declaradas de utilidade e necessidade pública, desapropriadas para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURBS, ficam remidos os débitos de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, subsistentes até o ato de titulação definitiva em nome do ocupante.

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

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 4.996, de 2012.

Brasília, xxx de xxxxxx de 2025
xxxº da República e xxº de Brasília
IBANEIS ROCHA

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

Decreto n.º 43.130, de 2022

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

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

a) os dispositivos constitucionais ou legais que fundamentam a validade da proposição;

b) as consequências jurídicas 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.

36. Dessa forma, em atenção a **alínea “a”**, “os dispositivos constitucionais ou legais que fundamentam a validade da proposição”, verifica-se que a validade da proposição encontra-se respaldada pelos seguintes dispositivos constitucionais e legais:

Constituição Federal

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

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

(...)

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

Art. 59. O processo legislativo compreende a elaboração de:

(...)

II - leis complementares;

Lei Orgânica do Distrito Federal

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

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

(...)

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.

(...)

§ 3º O Distrito Federal utilizará, seus bens dominiais como instrumento para a realização de políticas de ocupação ordenada do 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\)](#)

(...)

I – a qualquer membro ou comissão da Câmara Legislativa; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

II – ao Governador; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

III – aos cidadãos; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

IV – ao Tribunal de Contas, nas matérias do art. 84, IV, e do art. 86; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

V – à Defensoria Pública, nas matérias do art. 114, § 4º. [\(Inciso acrescido\(a\) 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:

(...)

VI – plano diretor de ordenamento territorial, lei de uso e ocupação do solo, plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília e planos de desenvolvimento local; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

VII – afetação, desapateamento, 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. 75. As leis complementares serão aprovadas por maioria absoluta dos Deputados da Câmara Legislativa e receberão numeração distinta das leis ordinárias.

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

(...)

IX - a lei que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

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;

Art. 132. Compete ao Distrito Federal instituir:

I - impostos sobre:

(...)

d) *propriedade predial e territorial urbana;*

Art. 136. *Ao imposto sobre propriedade predial e territorial urbana aplica-se o seguinte:* [\(Artigo alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

(...)

III – deve, nos termos de lei específica, assegurar o cumprimento da função social da propriedade, considerados, entre outros aspectos: [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

a) valor real do imóvel, corrigido a cada ano fiscal; [\(Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

b) existência ou não de área construída; [\(Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

c) utilização própria ou locatícia. [\(Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

36.1. Da interpretação sistemática dos dispositivos legais mencionados, verifica-se a existência de competência concorrente entre a União, os Estados e o Distrito Federal para legislar sobre direito urbanístico, além da competência atribuída aos Municípios para normatizar matérias de interesse local e o imposto sobre propriedade predial e territorial urbana.

36.2. Nesse contexto, constata-se que o projeto de lei complementar em análise está em consonância com o ordenamento jurídico vigente, revelando-se necessária a edição de lei complementar para a finalidade proposta.

36.3. Assim, compreende-se pela conformidade da edição do ato administrativo em apreço com o ordenamento jurídico vigente.

37. No que se refere a **alínea “b”**, *“as consequências jurídicas dos principais pontos da proposição”*, conforme se extrai dos autos, o projeto de lei complementar visa alterar a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, com o objetivo de otimizar o processo de regularização, de forma a minimizar os obstáculos impeditivos à regularização de imóveis inseridos nos Programas Habitacionais de Interesse Social.

38. No que se refere a **alínea “c”**, *“as controvérsias jurídicas que envolvam a matéria”*, sobre este ponto, necessário, tecer alguns comentários.

38.1. Observa-se, dos autos, que a presente análise trata da alteração de dispositivos da Lei Complementar nº 986/2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal. Nesse contexto, é pertinente examinar as controvérsias relativas ao conteúdo do que se propõe para alteração na minuta apresentada, conforme exposto no Nota Técnica N.º 7/2025 - CODHAB/PRESI/DIREG (183314498), veja-se:

1. Comprovação de não ter sido proprietário de imóvel

38.2. Foi proposto restringir a exigência de comprovação de não propriedade apenas ao Distrito Federal. A regra atual, que considera imóveis em todo o país, é onerosa, burocrática e injusta para ocupantes que hoje não possuem outro imóvel. A alteração harmoniza a Lei Complementar nº 986/2021 com a Lei nº 3.877/2006, evitando ambiguidades e garantindo segurança jurídica.

2. Limitação de área para regularização por doação

38.3. Foi sugerido eliminar o limite de 250 m² para doação de lotes, alinhando a legislação distrital às diretrizes federais, que priorizam a renda familiar como critério de interesse social. A medida evita exclusão de famílias de baixa renda e simplifica o processo de regularização.

3. Autorização para doação de imóveis da Reurb-S

38.4. Foi proposto incluir autorização expressa para doação de lotes regularizados aos beneficiários da Reurb-S, garantindo validade jurídica e conformidade com o princípio da legalidade estrita, evitando questionamentos sobre os atos de doação.

4. Autorização para venda direta aos beneficiários da Reurb-S

38.5. Foi sugerido permitir a venda direta de imóveis da Reurb-S aos ocupantes que não se enquadram nos critérios de doação, suprimindo lacuna legal e evitando que permaneçam na informalidade. O dispositivo substituiria a previsão antiga existente na Lei nº 4.996/2012.

5. Revogação da Lei nº 4.996/2012

38.6. Foi proposta a revogação expressa da Lei nº 4.996/2012, já tacitamente revogada pela LC nº 986/2021, consolidando as regras de regularização fundiária em um único diploma legal e eliminando ambiguidades.

6. Remissão de débitos de IPTU em áreas de Reurb-S

38.7. Foi sugerido autorizar a remissão de débitos de IPTU anteriores à desapropriação em áreas de Reurb-S, garantindo que beneficiários de baixa renda recebam seus títulos sem encargos pré-existentes. A Terracap fornece os dados necessários e doa os lotes ao Distrito Federal para titulação pela Codhab.

38.8. Ressalta-se que todas as sugestões de alteração apresentadas constam da minuta legislativa, a qual será devidamente analisada e transcrita na alínea “g” do presente opinativo.

38.9. Portanto, conclui-se que, salvo melhor juízo, a minuta apresentada contempla todos os aspectos formais e materiais necessários para o seu adequado prosseguimento.

39. No que se refere a **alínea “d”**, *“os fundamentos que sustentam a competência do Governador para disciplinar a matéria”*, consta dos autos o art. 100, incisos VI e VII da Lei Orgânica do Distrito Federal, sendo que, para o caso ora em análise, a remissão aos mencionados dispositivos aparentemente são suficientes para conferir sustentação com relação à competência do Governador do Distrito Federal.

40. No que se refere a **alínea “e”**, *“as normas a serem revogadas com edição do ato normativo”*, verifica-se que a proposta em questão revoga a Lei nº 4.996, de 2012 que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e demais disposições em contrário.

41. Quanto a **alínea “f”** *“demonstração de que a matéria proposta não invade a competência, material ou formal, da União ou de outro ente Federativo, bem como a indicação de que a iniciativa é também do Poder Executivo do Distrito Federal, nas hipóteses de competência concorrente”*, Repisa-se os apontamentos realizados na **“alínea a”** da presente manifestação, sendo a edição do Projeto de Lei Complementar de iniciativa do Governador do Distrito Federal.

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

42.1. A respeito da legística, observados os preceitos do [Manual de Comunicação Oficial do Governo do Distrito Federal](#), recomenda-se os seguintes ajustes na minuta: incluir o que está em **azul** e retirar o que está em **vermelho**, conforme os apontamentos feitos neste parecer, em atendimento ao disposto no art. 3º, inciso I e

respectivas alíneas, conforme se segue:

MINUTA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº xxx, DE DE DE 2025

LEI COMPLEMENTAR Nº, DE DE 2025

(Autoria ~~do Projeto~~: Poder Executivo)

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

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,

~~FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI~~ Faço saber que a Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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

I – o art. 10, inciso II, alíneas “c” e “d” (*incluir espaço*), passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 10 ...

(...)

c) não ser proprietário, beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural no Distrito Federal;

d) não ser beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal.”

II - O parágrafo único do art. 10 passa a ser § 1º do art. 10.

III - É acrescido o seguinte § 2º ao art. 10:

Art. 10

(...)

“§ 2º. Fica autorizada a alienação de imóveis do Distrito Federal, por meio da doação, aos atuais ocupantes identificados como beneficiários de Reurb-S, de núcleos urbanos informais previstos na Estratégia de Regularização Fundiária de Interesse Social do Plano Diretor de Ordenamento Territorial.”

III – é acrescido o seguinte art. 10-A:

“Art. 10-A Os ocupantes dos imóveis de parcelamentos informais previstos na Estratégia de Regularização Fundiária de Interesse Social do Plano Diretor de Ordenamento Territorial que não atenderem ao disposto no art. 10, têm direito à regularização fundiária, mediante venda direta, conforme disposto no art. 27.

Parágrafo Único. A aplicação do disposto no caput deve ser objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão executor da política habitacional de interesse social do Distrito Federal.”

IV – o art. 2, § 1º, inciso II, alíneas d e e, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 26 ...

(...)

d) não ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel no Distrito Federal; e

e) não ser beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal.”

Art. 2º. Nos casos de áreas declaradas de utilidade e necessidade pública, desapropriadas para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURBS, ficam remidos os débitos de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, subsistentes até o ato de titulação definitiva em nome do ocupante.

Art. 43º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 54º Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 4.996, de 2012.

Brasília, xxx de xxxxxx de 2025
136º da República e 66º de Brasília
IBANEIS ROCHA

43. Sobre a alínea “h” “em ano eleitoral, a análise da viabilidade jurídica da proposta sob o aspecto da legislação eleitoral, inclusive no tocante às vedações previstas na Lei 9.504, de 30 de setembro de 1997, na Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 e outras normas aplicáveis, inclusive a jurisprudência e regulamentações do Tribunal Superior Eleitoral”, cabe o registro que a análise e a publicação do ato normativo ocorrerá em ano não eleitoral.

II.4 - DA DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

44. Quanto à declaração de disponibilidade orçamentária para edição do referido normativo, verifica-se a necessidade de apresentação nos autos da Declaração de Orçamento, subscrita pelo Subsecretário de Administração Geral desta Pasta, atendendo ao disposto nos incisos I e II do art. 16 da Lei Complementar nº 101, de 2000, bem como em atendimento ao disposto na alínea a do inciso III do art. 3º, do [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#)”, que assim estabelece:

Decreto nº 43.130, de 2022

Art. 3º A proposição de **projeto de lei** ou de decreto será autuada pelo órgão ou entidade proponente e encaminhada pelo respectivo Secretário de Estado, ou pelo Secretário de Estado ao qual o órgão ou entidade 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:

(Grifo nosso)

(...)

45. A este respeito, observa-se a manifestação por meio do Despacho - SEDUH/SUAG (183527413), o qual sugere a remessa dos autos para a Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal, considerando a competência para avaliação sobre a proposta de remissão de receitas oriundas da cobrança de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

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

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

(...)

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.

47. Neste contexto, observa-se da análise realizada no âmbito do Nota Técnica N.º 7/2025 - CODHAB/PRESI/DIREG (183314498) da Diretoria de Regularização de Interesse Social, da Presidência da Codhab, as seguintes considerações acerca da manifestação técnica exigida no supracitado normativo, confira-se:

(...)

Em virtude da grande quantidade de unidades habitacionais que permanecem na informalidade sem a devida titulação de seus ocupantes, especificamente pelo fato dos mesmos se negarem a atender ao chamamento para a regularização dos imóveis por eles ocupados, pelo temor de perderem seus imóveis, por saberem que não atenderão os critérios cumulativos para doação, aponta-se a necessidade de rever alguns artigos da Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, uma vez que esta CODHAB, é responsável pelos procedimentos da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social- Reurb-S.

Neste sentido, para que os obstáculos impeditivos à regularização sejam minimizados, considerando tratar-se de programa de regularização de interesse social, se faz necessária a reformulação dos critérios cumulativos dispostos na Lei Complementar n.º 986/2021. Concomitantemente, sugerimos a revogação da Lei n.º 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que trata da regularização fundiária no Distrito Federal.

Importante destacar que a Lei n.º 4.996/2012, pode ser considerada tacitamente revogada pela superveniência da Lei Complementar n.º 986/2021. A Lei n.º 4.996/2012 e a Lei Complementar n.º 986/2021 abordam o tema da regularização fundiária no Distrito Federal. A coexistência dessas duas normas cria uma situação de duplicidade legislativa e potenciais conflitos de aplicação, o que dificulta o processo de regularização e gera insegurança jurídica. O cenário ideal é ter uma legislação única, clara e coesa que trate integralmente do assunto. A Lei Complementar n.º 986/2021, sendo a norma mais recente e abrangente, consolidou as diretrizes e procedimentos atuais.

Com a revogação expressa da Lei n.º 4.996/2012, se faz necessário promover algumas alterações na Lei Complementar n.º 986/2021, uma vez que alguns comandos não se encontram explicitados na mesma, embora estejam subentendidos, como por exemplo a autorização para doação dos imóveis do Distrito Federal aos ocupantes identificados como beneficiários de Reurb-S, bem como, a venda direta aos ocupantes, que não atenderem aos critérios de doação.

(...)

A proposta ora apresentada reflete o atendimento às diretrizes legais que se encontram atualmente em vigor, estando em conformidade com as normas nacionais, visando a pleno atendimento do programa de regularização de interesse social, demonstrando um esforço para adaptar a legislação às necessidades específicas da realidade urbanística do Distrito Federal, buscando soluções mais eficazes para a regularização fundiária e a gestão do território.

48. Dessa feita, mediante as justificativas expostas na citada Nota Técnica N.º 7/2025 - CODHAB/PRESI/DIREG (183314498), entende-se por suprida o quanto determinado no art. 3º, IV do Decreto n.º 43.130, de 2022.

III – CONCLUSÃO

49. 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, devendo ser observadas as recomendações contidas nos **itens 33.3. e 42.1.**, desta Nota Jurídica.

50. 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 ao Gabinete para ciência do teor da presente manifestação e providências pertinentes.

À consideração superior,

Jhonata Vieira da Silva
Assessor Especial
Assessoria Jurídico-Legislativa

Aprovo a Nota Jurídica N.º 384/2025 - SEDUH/GAB/AJL

Sendo estas as considerações, encaminhem-se os autos ao Gabinete 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 **JHONATA VIEIRA DA SILVA - Matr.0285523-2, Assessor(a) Especial**, em 04/10/2025, às 20:09, 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 04/10/2025, às 20:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **183584060** código CRC= **067E699B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4105

00392-00013519/2025-01

Doc. SEI/GDF 183584060