

**ANDREA SABOIA DE ARRUDA**

**A REURB-E NO DF: UMA ANÁLISE DOS CINCO ANOS DE VIGÊNCIA DA LEI  
13.465/2017, À LUZ DO DIREITO À CIDADE**

Brasília/DF

2023

**ANDREA SABOIA DE ARRUDA**

**A REURB-E NO DF: ANÁLISE DOS CINCO ANOS DE VIGÊNCIA DA LEI  
13.465/2017, À LUZ DO DIREITO À CIDADE**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Direito do IDP, como requisito para obtenção do título de Mestre em Direito Constitucional.

Brasília/DF

2023

**ANDREA SABOIA DE ARRUDA**

**A REURB-E NO DF: ANÁLISE DOS CINCO ANOS DE VIGÊNCIA DA LEI  
13.465/2017, À LUZ DO DIREITO À CIDADE**

Dissertação de Mestrado apresentada ao  
Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em  
Direito do IDP, como requisito para obtenção do  
título de Mestre em Direito Constitucional.

Data da defesa: 21/12/2023

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Professora. Dra. Mariana Barbosa Cirne (Orientadora)**

---

**Professor Dr. Paulo Afonso Cavichioli Carmona**

---

**Professora Dra. Suely Mara Vaz Guimarães de Araújo**

Dedico essa dissertação aos que se dedicam à construção de cidades acessíveis, democráticas, sustentáveis e fraternas.



## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço imensamente à minha orientadora professora Mariana Cirne Barbosa pelo inestimável apoio e incentivo ao longo da jornada. À Terracap, em especial, à Gerência de Venda Direta, pelas preciosas informações e mapas inéditos sobre a REURB-E no DF. À minha família, na pessoa da minha irmã Luciana Saboia, referência acadêmica na arquitetura e urbanismo, pela inspiração.

“O teórico pode não conseguir clareza em nossas matérias se não e enquanto se proponha a tese de aplicação prática. Diga a ele a si mesmo: - Tudo o que estou em vias de formular, que consequências produzirá no campo das relações práticas? Produzirá alguma? E se produz, quais serão as suas consequências? ”

*(Vittorio Scioloja 1853-1933)*

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADI	Ação direta de inconstitucionalidade
REURB	Regularização fundiária urbana
REURB-E	Regularização fundiária urbana de interesse específico
REURB-S	Regularização fundiária urbana de interesse social
STF	Supremo Tribunal Federal
SEDUH Federal	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
CF/88	Constituição Federal de 1988
PGR	Procuradoria Geral da República
IAB	Instituto dos Arquitetos do Brasil
PT	Partido dos Trabalhadores
MPDFT	Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
TCDF	Tribunal de Contas do Distrito Federal

## RESUMO

A presente pesquisa possui como escopo analisar os efeitos das normas da Reurb-e no DF, lei 13.465/2017, em cotejo aos princípios e conceitos estruturantes do direito à cidade. Como recorte temático serão apresentados os resultados no DF pela Terracap no período de 2017 a 2022. Assim, almeja-se responder se as normas vigentes contribuem para o desenvolvimento do direito à cidade. Para tanto, serão enfrentados quatro eixos analíticos: (i) concepções do direito à cidade; (ii) exposição dos resultados da Reurb-e conforme três indicadores: a) indicador espacial: amostra dos mapas da Reurb-e; b) indicador contratual: análise quantitativa da regularização; c) indicador judicial: análise do perfil contencioso; e iii) análise das ações diretas de inconstitucionalidade que tramitam no STF em face da lei 13.465/2017. A metodologia empregada consiste na revisão bibliográfica, análise documental e processual pelo método analítico-dedutivo, com referencial teórico de Wilson Levy. Nessa moldura, logrou-se demonstrar a conclusão da Reurb-e de 8.272 unidades, que representa um aumento de 150% em relação ao período anterior, sem que houvesse questionamentos por parte dos órgãos de controle (TCDF, MPDFT e órgãos ambientais); o que demonstra a formação de um solo mais seguro e propício à fruição do direito à cidade.

**Palavras-chave:** Direito à cidade. Lei 13.465/2017. REURB-E. Terracap. Política urbana. Distrito Federal.

## ABSTRACT

The scope of this research is to analyze the effects of the Reurb-e standards in the DF, law 13,465/2017, in comparison with the principles and structuring concepts of the right to the city. As a thematic focus, the results will be presented in the DF by Terracap from 2017 to 2022. Thus, the aim is to answer whether current regulations contribute to the development of the right to the city. To this end, four analytical axes will be addressed: (i) conceptions of the right to the city; (ii) display of Reurb-e results according to three indicators: a) spatial indicator: sample of Reurb-e maps; b) contractual indicator: quantitative analysis of regularization; c) judicial indicator: analysis of the litigation profile; and iii) analysis of direct unconstitutionality actions being processed by the STF in light of law 13,465/2017. The methodology used consists of a bibliographical review, documentary and procedural analysis using the analytical-deductive method, with theoretical references from Wilson Levy. Within this framework, it was possible to demonstrate the completion of the Reurb-e of 8,272 units, which represents an increase of 150% in relation to the previous period, without any questions from the control bodies (TCDF, MPDFT and environmental bodies); which demonstrates the formation of a safer soil and more conducive to the enjoyment of the right to the city

Keywords: Right to the city. Law 13,465/2017. REURB-E. Terracap. Urban policy. Federal District

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	11
<b>1 DO DIREITO À CIDADE</b> .....	<b>26</b>
1.1 Balizas estruturantes do direito à cidade.....	28
1.2 Direito à cidade como direito fundamental.....	35
1.3 Crise urbana e a necessidade de regularização fundiária urbana.....	42
<b>2 PARADIGMAS NORMATIVOS E DE GESTÃO PARA A REURB</b> .....	<b>51</b>
2.1 Das disposições da lei federal nº 13.465/2017 a respeito da Reurb-e.....	53
2.2 Implementação da Reurb-e no Distrito Federal.....	57
2.2.1 Concepções iniciais sobre a criação do Distrito Federal e seu desenvolvimento.....	60
2.2.2 Análise da regularização fundiária urbana de interesse específico no Distrito Federal antes da lei 13.465/2017.....	65
2.2.3 Da evolução da normatização da Reurb-e no Distrito Federal.....	72
<b>3 ANÁLISE DOS DADOS SOBRE OS RESULTADOS DA REURB-E NO DISTRITO FEDERAL NO PERÍODO DE 2017 A 2022</b> .....	<b>82</b>
3.1 Da dimensão espacial da Reurb-e no Distrito Federal.....	85
3.2 Dimensão contratual: o extrato do resultado da Reurb-e no DF no período de 2017 a 2022.....	93
3.3 Dimensão judicial da Reurb-e no Distrito Federal.....	104
3.4 Das ações e serviços que são desenvolvidos com recurso da TERRACAP no DF.....	111
<b>4 DAS AÇÕES QUE QUESTIONAM A CONSTITUCIONALIDADE DA LEI 13.465/2017 EM TRÂMITE PERANTE O STF</b> .....	<b>113</b>
4.1 Uma análise das ações diretas de inconstitucionalidade 5.771/DF, 5.787/DF e 5.883/DF.....	114
4.1.1 Análise da ADI 5.771/DF.....	115
4.1.2 Análise da ADI 5.787/DF.....	116
4.1.3 Análise da ADI 5.887/DF.....	119
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>125</b>

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....132**

## INTRODUÇÃO

A compreensão do direito à cidade, como espaço contemporâneo e como um conjunto de direitos e deveres relacionados à vida urbana, perpassa reflexões teóricas sobre as definições das necessidades sociais, acesso à moradia digna, modelos de organização, participação e gestão, conforme critérios políticos, culturais, econômicos e jurídicos. Além disso, coloca em evidência um abismo dicotômico de contrastes, crises, divergências e desafios.

Nessa conjugação de esforços de políticas públicas, pensar o desenvolvimento adequado dos centros urbanos como ambiente propício à moradia, acesso à educação, trabalho, locomoção, saúde e lazer, denota a dimensão do problema que representa a implantação do planejamento urbanístico para o crescimento sustentável das cidades. Nesse cenário, destaca-se a importância do planejamento para execução desse conjunto de serviços e direitos relacionados à logística urbana, em especial, no tocante à oferta e de moradia

Em relação ao aspecto jurídico, traz à tona a equalização de modelos normativos eficientes, capazes de conceder concretude a todas as necessidades imanes à vida urbana, pois, se por um lado há necessidade de desenvolvimento econômico, há, também, inquestionável necessidade de proteção ambiental e organização dos demais serviços necessários à vida urbana organizada para as presentes e futuras gerações.

Nesse panorama, o acesso à moradia regular representa elemento nefrágico desse sistema e a implementação da regularização fundiária urbana desponta como viés de correção para integração dos cidadãos às cidades e vivência digna. Sobre essa dinâmica e complexa relação sobre o direito à cidade, David Harvey (2004) destaca a necessidade da reflexão do capital no meio urbano e a chamada “ (re) incorporação de territórios, de lugares” para a acumulação ampliada do capital e das novas formas de produção e ocupação do espaço, o que conflui com o pensamento de Boaventura Souza Santos (2000), que considera o direito à cidade uma utopia.

Com efeito, na medida em que a regularização das moradias avança, serviços de infraestrutura correlatos devem ser implementados, o que demonstra a possibilidade de aumento da qualidade de vida, segurança jurídica, inclusão, permanência da população, proteção ambiental, desenvolvimento econômico e social.



Sendo assim, o ponto nodal da presente pesquisa consiste na análise da inserção da cidade informal, irregular ou autoconstruída pelo processo da regularização fundiária urbana, à cidade considerada formalmente legal, motivo pelo qual os resultados práticos dessa política pública merecem maior detalhamento acerca do seu possível papel na consubstanciação do direito à cidade, notadamente, como forma de reorganização do tecido urbano e de alinhamento do planejamento urbanístico.

Desponta, portanto, a necessidade de compreender os efeitos práticos do processo de regularização fundiária urbana - Reurb, com vistas a investigar se as normas vigentes são aptas a integrar os habitantes de áreas irregulares ao ambiente urbano sistêmico e integral, compreendido como o que fornece acesso aos serviços básicos essenciais de infraestrutura, saúde, educação, locomoção e trabalho, ou seja, com aplicação dos pressupostos básicos para a dignidade da pessoa urbana, que, em essência, deve corresponder ao conjunto dos direitos relacionados ao direito à cidade.

Dessa forma, para a compreensão do direito à cidade e sobre a necessidade de análise da eficácia normativa das normas atinentes à Reurb, importante observar que no Brasil 124,1 milhões de pessoas vivem nos centros urbanos, o que representa 61% cento da população brasileira (IBGE, 2022). Além disso, estudos apontam que 45,2 milhões de pessoas residem em 14,2 milhões de domicílios com pelo menos uma de cinco inadequações, quais sejam: ausência de banheiro de uso exclusivo, paredes externas com materiais não duráveis, adensamento excessivo de moradores, ônus excessivo com aluguel e ausência de documento de propriedade (Geourbes, 2022).

De se ver que o *déficit* habitacional brasileiro é de 7,8 milhões de residências. No Distrito Federal<sup>1</sup>, no ano de 2015, segundo os dados da pesquisa distrital de amostra de domicílios - PDAD 2015, 22,14% dos domicílios urbanos do Distrito Federal (DF) estão situados em terrenos não legalizados; situação que, além de gerar insegurança jurídica, representa incremento da litigiosidade e ausência de serviços formais do Estado. Em

---

<sup>1</sup> Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, é a sede do Governo do Distrito Federal. O Distrito Federal é composto por 35 Regiões Administrativas (RA's) oficialmente constituídas como dependentes do Governo do Distrito Federal, a saber: RA I Plano Piloto, RA II Gama, RA III Taguatinga, RA IV Brazlândia, RA V Sobradinho, RA VI Planaltina, RA VII Paranoá, RA VIII Núcleo Bandeirante, RA IX Ceilândia, RA X Guará, RA XI Cruzeiro, RA XII Samambaia, RA XIII Santa Maria, RA XIV São Sebastião, RA XV Recanto das Emas, RA XVI Lago Sul, RA XVII Riacho Fundo, RA XVIII Lago Norte, RA XIX Candangolândia RA XX Águas Claras, RA XXI Riacho Fundo II, RA XXII Sudoeste/Octogonal, RA XXIII Varjão, RA XXIV Park Way, RA XXV SCIA, RA XXVI Sobradinho II, RA XXVII Jardim Botânico, RA XXVIII Itapoã, RA XXIX SIA, RA XXX Vicente Pires, RA XXXII Sol Nascente/Pôr do Sol, RA XIII Arniqueira, RA XXXIV Água Quente, RA XXXV Arapoanga. (GDF, 2023).

2018, dados CODEPLAN/DF, o déficit habitacional projetado para 2025 era de 13,26%, conforme demonstram as tabelas abaixo:

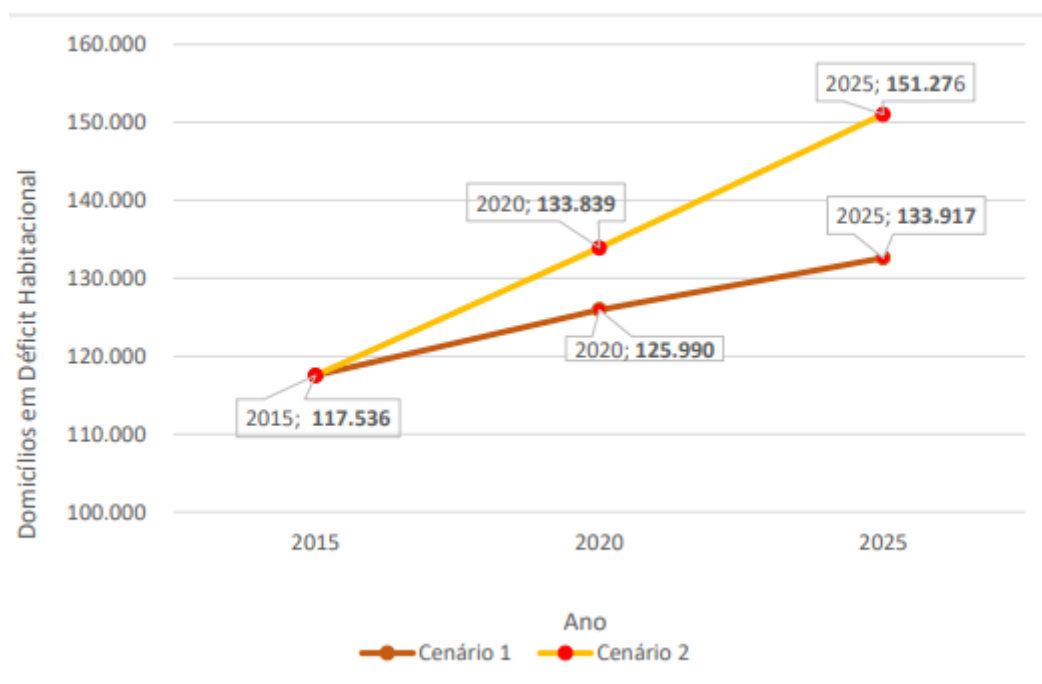
**Tabela 1 - Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF – Cenário 1 e 2**

Cenários	Ano	Pop. Estimada	Total de domicílios urbanos	Nº médio de moradores por domicílio	Déficit Habitacional Estimado (%)	Domicílios em Déficit Habitacional
Cenário Base	2015	2.850.000	886.395	3,21	13,26%	117.536
Cenário 1	2020	3.050.000	950.155	3,21	13,26%	125.990
	2025	3.240.000	1.009.000	3,21	13,26%	133.839
Cenário 2	2020	3.050.000	1.009.933	3,02	13,26%	133.917
	2025	3.240.000	1.140.845	2,84	13,26%	151.276

(fonte: Codeplan/DF)

Essa perspectiva analítica diz respeito à necessidade de equalização da demanda inerente ao *déficit* habitacional existente, atrelado à necessidade de medidas reparadoras para reorganização do tecido urbano em relação às moradias irregulares:

**Gráfico 1 - Projeções do Déficit Habitacional Urbano no DF – Cenário 1 e 2**



(fonte: Codeplan/DF)

O cenário posto em análise demonstra que essa condição de ilegalidade no DF tem proporção maior nas áreas classificadas como de interesse específico ARINE, classe

média – Reurb-e, com extensão de 66% (sessenta e seis por cento) das áreas passíveis de regularização, ao passo em que apenas 34 (trinta e quatro por cento) são de áreas de interesse social, ARIS ou Reurb-s. (Codeplan, 2018)

Em consequências dos indicadores socioeconômicos dispostos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF, demonstra-se que existem 44 (quarenta e quatro) áreas passíveis de regularização na condição de ARINE (classe média), 39 (trinta e nove) áreas passíveis de regularização como ARIS (interesse social), 29 (vinte e nove) Setores Habitacionais, 05 (cinco) Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI de Interesse Específico e 23 (vinte e três) Parcelamentos Urbanos Isolados de Interesse Social, constantes do Anexo II Tabelas 2A, 2B e 2C do PDOT. (Terracap, 2017)

A figura abaixo mostra as três categorias de assentamento (PUI, ARINE/ARIS e SH) passíveis de regularização segundo o PDOT, atualizado pela LC 854/2012:



LEGENDA:	
SETORES HABITACIONAIS	ARINE
1 - Torto	ARIS
2 - Ponte de Terra	ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO DENTRO DO SETOR
3 - Vicente Pires	1A, ARINE - Torto I
4 - Amiquieiras	1B, ARINE - Torto II
5 - Primavera	1C, ARINE - Torto III
6 - Itapôã	1D, ARIS - Torto
7 - Região dos Lagos	2A, ARINE - Ponte de Terra
8 - Boa Vista	3A, ARINE - Vicente Pires I
9 - Grande Colorado	3B, ARINE - Vicente Pires II
10 - Contagem	3C, ARIS - Vicente Pires
11 - Mansões Sobradinho	4A, ARINE - Amiqueira
12 - Fercal	5A, ARINE - Primavera
13 - Alto da Boa Vista	5B, ARIS - Primavera
14 - Nova Colina	6A, ARINE - Itapôã
15 - Mestre D'Armas	6B, ARIS - Itapôã I
16 - Arapoanga	7A, ARINE - Região dos Lagos
17 - Aprodarmas	8A, ARINE - Boa Vista I
18 - Vale do Amanhecer	8B, ARINE - Boa Vista II
19 - Altiplano Leste	8C, ARINE - Boa Vista III
20 - São Bartolomeu	8D, ARINE - Boa Vista IV
21 - Sol Nascente	9A, ARINE - Grande Colorado
22 - Bernardo Sayão	10A, ARINE - Contagem I
23 - Água Quente	10B, ARINE - Contagem II
24 - Ribeirão	11A, ARINE - Mansões Sobradinho
25 - Tororó	11B, ARIS - Mansões Sobradinho I
26 - Jardim Botânico	11C, ARIS - Mansões Sobradinho II
27 - Estrada do Sol	12A, ARIS - Fercal I
28 - Dom Bosco	12B, ARIS - Fercal II
29 - Taquari	12C, ARIS - Fercal III
	12D, ARIS - Fercal IV (Queima Lengoi)
	13A, ARINE - Alto da Boa Vista
	14A, ARIS - Nova Colina I
	14B, ARIS - Nova Colina II
	15A, ARIS - Mestre D'Armas I
	15B, ARIS - Mestre D'Armas II
	15C, ARIS - Mestre D'Armas III
	16A, ARIS - Arapoanga I
	16B, ARIS - Arapoanga II
	17A, ARIS - Aprodarmas I
	17B, ARIS - Aprodarmas II
	17C, ARIS - Aprodarmas III
	18A, ARIS - Vale do Amanhecer
	19A, ARINE - Altiplano Leste I
	19B, ARINE - Altiplano Leste II
	20A, ARINE - São Bartolomeu
	21A, ARIS - Sol Nascente
	22A, ARINE - Bernardo Sayão
	23A, ARIS - Água Quente
	24A, ARIS - Ribeirão
	25A, ARINE - Tororó I
	25B, ARINE - Tororó II
	25C, ARINE - Tororó III
	25D, ARINE - Tororó IV
	25E, ARINE - Tororó V
	25F, ARINE - Tororó VI
	26A, ARINE - Jardim Botânico
	27A, ARINE - Estrada do Sol I
	27B, ARINE - Estrada do Sol II
	27C, ARINE - Estrada do Sol III
	27D, ARIS - Estrada do Sol
	28A, ARINE - Dom Bosco I
	28B, ARINE - Dom Bosco II
	29A, ARINE - Taquari I
	29B, ARINE - Taquari II
	29C, ARINE - Taquari III
	ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO FORA DE SETOR
	I, ARINE - La Font
	II, ARINE - Mansões Paraliso
	III, ARINE - Mônaco
	IV, ARINE - Porto Seguro
	V, ARINE - Privé Lago Norte
	VI, ARINE - Sucupira
	VII, ARIS - Buitis
	VIII, ARIS - CALIB I
	IX, ARIS - CALIB II
	X, ARIS - Cáu Azul
	XI, ARIS - Dnocs
	XII, ARIS - Estrutural
	XIII, ARIS - Expansão Via São José
	XIV, ARIS - Morro da Cruz
	XV, ARIS - Pôr do Sol
	XVI, ARIS - Privé Cellândia
	XVII, ARIS - QMP 22 e 24
	XVIII, ARIS - QMR-5 Cellândia
	XX, ARIS - Vida Nova
	XX, ARIS - Vila Cahuy
	● PUI - Interesse Social
	1 - Burtis / Adiel
	2 - Chácara do Pulador
	3 - Comunidade Bazezi
	4 - Comunidade Boa Vista
	5 - Comunidade Lobeiral
	6 - COOPERFRUIT (Proj. Mana I) PICAG GI
	7 - Morada dos Passaros I
	8 - Núcleo Urbano B INCRAB
	9 - Engenho das Lagas
	10 - Sierra Verde
	11 - Las Vegas
	12 - Granjas Reunidas Asa Branca
	13 - Privé Rancho Paraliso
	14 - Privé Morada Norte
	16 - Parque Sol Nascente
	17 - Arrozel
	18 - PICAG 3/372 - sem nome
	19 - Quintas Amaranas PICAG 4/491 4/492
	20 - Residencial Victória
	21 - Vista Bela PICAG 4/492 e 4/493
	26 - Granja Modelo I
	27 - Granja Modelo II
	● PUI - Interesse Específico
	15 - Jardim do Oriente
	22 - Resid. Monte Verde PICAG 4/494
	23 - Roldão PICAG Globa 1/63
	24 - Morada Quintas do Campo
	25 - Chácara Weller PICAG 3/369

escala: 1 : 350 000  
DATA: ABRIL / 2017



OBSERVAÇÕES:  
DISTRITO FEDERAL



(fonte: Terracap, 2017)

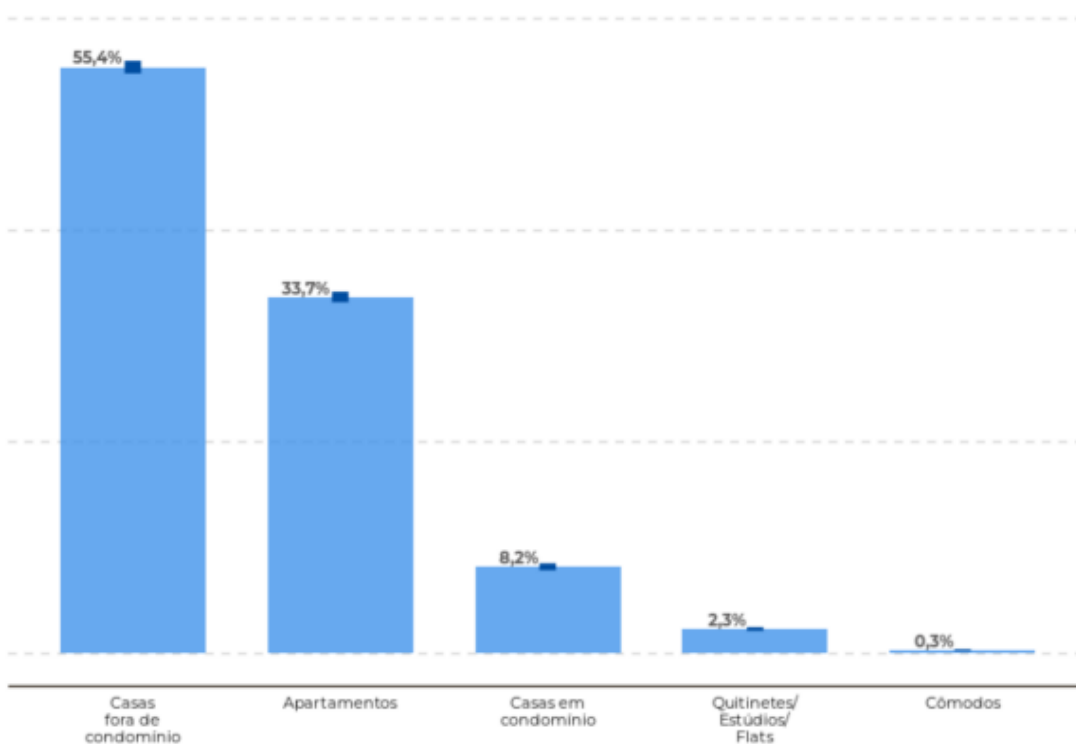
A partir dos referidos indicadores, evidencia-se que informalidade fundiária urbana é um fenômeno que, no Distrito Federal, independe da condição socioeconômica da população, constatação que justifica o recorte do presente estudo para regularização fundiária urbana de interesse específico – ARINE, destinados à regularização para classe média e alta. (Terracap, 2017)

Outrossim, em relação às características dos domicílios pesquisados pela PDA/DF/2015 (CODEPLAN, 2015), mostrou-se que 98,88% das construções habitacionais são permanentes. Além disso, o tipo de domicílio predominante é a casa e representa 72,71%, seguido de apartamentos com 24,76%. Quanto à forma de ocupação, 68,31% dos entrevistados declararam que as suas residências são próprias. Destes, 19,15% estão em terrenos não regularizados. Os percentuais mais expressivos de terrenos em processo de regularização encontram-se na RA Vicente Pires (88,74%), SCIA - Estrutural (84,60%) e Jardim Botânico (75,15%). Pouco mais de 220 mil imóveis são alugados no DF: 25,29%. Na RA Núcleo Bandeirante esse percentual é de 49,20% e no Sudoeste/Octogonal de 42,38%, o que pode ser explicado pela proximidade com o centro do Distrito Federal.

Em posterior pesquisa realizada pelo PDAD/2021 (CODEPLAN/DF, 2021), demonstrou-se que 55,4% da população reside em casas forma de condomínio, 33,7% em apartamento e 8,2% em casas dentro de condomínios, conforme figura a seguir:

Figura. Distribuição dos domicílios ocupados segundo a natureza (tipo), Distrito Federal, 2021.

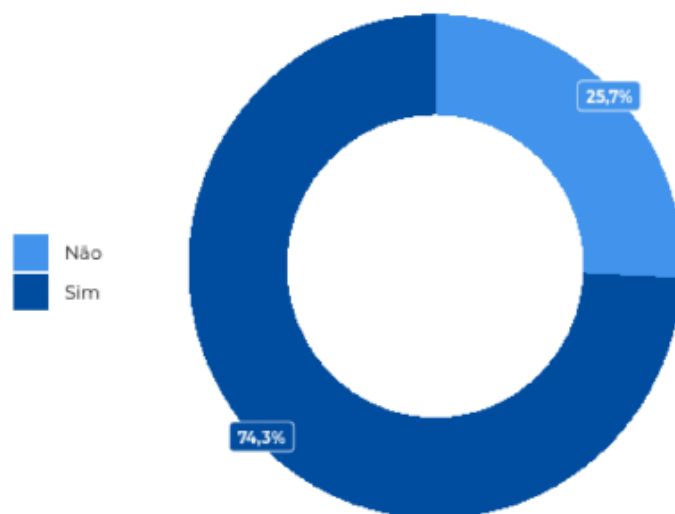
**Figura 4.1.2:** Distribuição dos domicílios ocupados segundo o tipo, Distrito Federal, 2021



Fonte: CODEPLAN/DIEPS/GEREPS/PDAD 2021

Ainda conforme PDAD/2021 (CODEPLAN, 2021), houve grande avanço no tocante aos domicílios com outorga de escritura pública definitiva, como resultado do processo de regularização, pois os dados indicam um total já regularizado de 73,4%, conforme aponta o gráfico abaixo:

**Figura 4.1.4:** Distribuição dos domicílios ocupados segundo a regularização do lote, Distrito Federal, 2021



Fonte: CODEPLAN/DIEPS/GEREPS/PDAD 2021

Ademais, sobre o perfil socioeconômico da população do Distrito Federal, que reflete diretamente no perfil habitacional da cidade, demonstra-se, conforme os dados de 2021, que 38% da população possui renda de até 2 (dois) salários mínimos, sendo que 44,1% ganha entre 2 e 20 salários mínimo e apenas 0,8% da população possui renda superior a 20 salários mínimos.

**Tabela A.67:** Rendimento bruto do trabalho principal em faixas de salário mínimo, Distrito Federal, 2021

Faixas	Total	%
Até 1	129.150	16,7
Mais de 1 até 2	296.753	38,4
Mais de 2 até 5	194.603	25,2
Mais de 5 até 10	102.320	13,3
Mais de 10 até 20	43.299	5,6
Mais de 20	5.985	0,8

Fonte: CODEPLAN/DIEPS/GEREPS/PDAD 2021

Obs.1: Salários mínimos em R\$ de Jul/2021, pelo IPCA/Brasília

Obs.2: Salário mínimo de R\$ 1.100,00.

Segundo dados da CODEPLAN/DF (CODEPLAN/2023), a população em Idade Ativa (PIA), composta por indivíduos com 14 anos ou mais, cresceu aproximadamente



125% entre 1992 e 2021; ou seja, passou de 1,1 milhão de pessoas para 2,5 milhões, correspondendo à taxa média anual de crescimento de 2,73%. Dessa forma, o aumento da população no DF está associado ao aumento da idade média das pessoas, provavelmente pela combinação da mudança do perfil demográfico e da migração de força de trabalho, cuja intensidade de fluxos advindos da periferia metropolitana de Brasília em direção ao DF é bastante marcante, superando o volume de 200 mil pessoas por dia em 2020.

Vale ressaltar que no presente estudo, conceitualmente, a cidade de Brasília é tratada de forma ampla, englobando toda a extensão do Distrito Federal, considerado que, em termos de densidade urbana, Brasília se tornou a terceira maior cidade do Brasil<sup>2</sup>, ficando para trás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro; o que denota crescimento, em 12 anos, de 9,6% (IBGE, 2022).

Ademais, dados recentes demonstram que 1 em cada 5 brasileiros vive em moradia irregular (Geourbes, 2022), o que enaltece a necessidade de estudos dirigidos à implementação de políticas públicas habitacionais e urbanísticas relacionadas ao princípio da dignidade da pessoa urbana<sup>3</sup> (Libório, 2022).

O referido modelo colabora para que a população sofra pelo desequilíbrio urbano, seja pela falta de condições dignas de moradias nos centros urbanos, que engloba precária mobilidade e serviços essenciais de tratamento de resíduos sólidos, fornecimento de energia limpa, água potável, falta de segurança jurídica, ou pela quantidade de acidentes/desastres, queimadas e inundações que assolam diversos centros urbanos; não apenas no Brasil, como no mundo<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> “Em 2010, Brasília tinha uma população equivalente a 2.570.160 pessoas, entretanto, ano passado chegou a 2.817.068 pessoas morando no Distrito Federal. Além disso, O número registrado é menor do que o esperado pelo IBGE. Em 2021, o IBGE acreditava que a região teria 3.094.325. Ou seja, 277.257 pessoas a menos. A cidade subiu uma posição do ranking entre as cidades com a maior população. Em 2010, Brasília estava em quarto lugar, atrás de São Paulo, Rio e Salvador — esta caiu para a 5ª posição, ficando atrás também de Fortaleza. Entre as cinco maiores, apenas São Paulo e Brasília cresceram em 12 anos, enquanto as outras três tiveram variação negativa: São Paulo (1,8%), Rio de Janeiro (-1,7%), Brasília (9,6%), Fortaleza (-1%) e Salvador (-9,6%)”.

<sup>3</sup> O princípio da dignidade da pessoa urbana foi objeto de tema do II – Congresso Nacional de Direito Urbanístico promovido pelo Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil - 2023, tendo tido como palestra de abertura discurso da Ministra do STF – Carmem Lúcia, que apontou, seguindo a linha da Presidente da Comissão Especial de Direito Urbanístico, Daniela Libório, a importância do resgate da dignidade da pessoa urbana. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=mG84Kx7iP00>.

<sup>4</sup> “No fim de 2021 e início de 2022, o Brasil sofreu com as enchentes que atingiram o sul da Bahia, Minas Gerais, São Paulo e o município de Petrópolis (RJ), que deixaram milhares de pessoas feridas e desabrigadas. Só em Petrópolis, as enchentes fizeram mais de 230 vítimas fatais”. Fonte: Agência Senado

Nesta senda, a presente pesquisa deriva de estudos iniciados na especialização em Direito Urbanístico, bem como da experiência que tive como gestora do jurídico da Terracap e como advogada pública, momento em que pude vivenciar os primeiros efeitos da implantação da lei 13.465/2017, com reflexos iniciais imediatos no campo da celeridade registral para a regularização fundiária urbana.

Destarte, o presente trabalho se justifica como uma tentativa de contribuir aos estudos do direito urbanístico, notadamente para o direito à cidade em sua concepção constitucional, bem como para análise das demais normas que circunscrevem a temática. Ademais, almeja-se apresentar dados concretos sobre a efetivação das medidas executivas para implementação da Reurb-e em Brasília/DF, com vistas a esquadrihar os fundamentos e elementos constitutivos da política habitacional desempenhada.

Feitas essas considerações, o presente estudo busca compreender o polissêmico conteúdo do direito à cidade e seu possível desenvolvimento no espaço urbano contemporâneo: como um conjunto de direitos e deveres relacionados à vida urbana, a partir da regularização fundiária urbana, colocando em evidência o caráter emancipatório desse direito (Levy, 2019).

Segundo entende Wilson Levy (2019), a regularização fundiária é uma das condições necessárias para a efetivação do direito à cidade, na medida em que permite que os habitantes de assentamentos informais tenham acesso à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, bem como permite que possam participar ativamente da gestão e transformação de seus bairros

Dessa maneira, a regularização fundiária deve ser entendida como um processo que vai muito além da mera titulação da propriedade, pois envolve a garantia de condições

---

Disponível em <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2022/03/14/debate-mostra-que-planejamento-urbano-evita-desastres-e-diminui-riscos>

Conforme estudos da CODEPLAN/DF no tocante à gestão dos riscos ambientes e desastres, os maiores problemas ambientais no Centro Oeste são as queimadas e os efeitos decorrentes das chuvas intensas, vendavais, enxurradas, erosões e inundações. Brasília Resiliente. Alexandre Brandão. Revista nº 21/outubro/2016. ISSN 24467502. Além disso, o tratamento dos resíduos sólidos ainda é um grave problema em Brasília, pois grandes lixões, supostamente desativados, como o caso do Lixão da Estrutural, ainda continuam a receber resíduos da construção civil e ameaçam contaminar o lençol freático <https://www.metropoles.com/distrito-federal/desativado-so-no-papel-montanha-de-70m-de-entulho-no-lixao-da-estrutural-ameaca-desabar>

No cenário mundial, segundo dados do relatório do Programa da ONU para o meio ambiente (PNUMA) de fevereiro de 2022, destacam problemas urbanos graves como a poluição sonora que afeta a saúde a longo prazo, tanto física como mental, bem como os incêndios devido às mudanças climáticas são alarmantes. (Disponível em <https://www.unep.org/pt-br/resources/fronteiras-2022-barulho-chamas-e-descompasso>. Acessado em 10/02/2023)



dignas de moradia, proteção ambiental, promoção da inclusão social e a participação popular.

Outrossim, a importância do processo de regularização fundiária deve ser compreendida como um conjunto de medidas que visam combater a exclusão social e a segregação urbana, que muitas vezes são agravadas pela falta de acesso à terra e à moradia adequada (Levy, 2019).

Essa conjugação de esforços de políticas públicas evidencia uma realidade permeada por dicotomias, crises, desafios socioeconômicos e ambientais, pois pensar o desenvolvimento adequado dos centros urbanos como ambiente propício à moradia digna, com acesso à educação, trabalho, locomoção, saúde cultura e lazer, para além do racionalismo funcional do planejamento urbanístico pensado por *Le Corbusier*<sup>5</sup>, traz à tona a equalização de modelos normativos eficientes e capazes de conceder concretude às tais necessidades imantes à vida urbana. (Levy, 2019)

Afinal, se por um lado há necessidade de desenvolvimento econômico; por outro lado também há inquestionável necessidade de proteção ambiental e preservação dos recursos naturais para as presentes e futuras gerações.

Decerto, diante dessa gama de interesses e direitos, o acesso à moradia regular representa elemento nefrágico desse sistema e a regularização fundiária urbana desponta como elemento de correção urbana, que propicia, pela titulação formalmente da ocupação da terra, maior cidadania aos seus ocupantes, tornando a vida nas cidades menos excludente.

Aproveitando deste ensejo, o presente estudo busca colocar em destaque o processo de regularização fundiária urbana de interesse específico e a eficiência dos instrumentos normativos vigentes como possível realização de uma faceta crucial do direito à cidade. Ou seja, como instrumento capaz de integrar o cidadão ao ambiente urbano de forma sistêmica e como efetivo resgate do planejamento urbanístico da “cidade legal”.

Evidente que o modelo de cidade deve ser fonte de estudos multidisciplinares para que haja um alinhamento capaz de mitigar os ares da artificialidade urbana e o descompasso do crescimento desigual, que suga os recursos naturais e gera

---

<sup>5</sup> Le Corbusier coloca a arquitetura num lugar importante, da qual a cidade – e o direito à cidade – não podem desprezar, posto que a correção das distorções do planejamento absoluto não passa pela rejeição de algum planejamento, ou de um planejamento menos insensível ao comportamento humano do território urbanizado. (LEVY, 2019).

desequilíbrio, pois esse modelo colabora para que a população sofra pela falta de condições dignas de moradias nos centros urbanos, além do enfrentamento de diversos acidentes, desastres, queimadas e inundações no mundo<sup>6</sup> (Libório, 2022).

O direito à cidade, nessa esfera conceitual, precisa adquirir precisão, e esse é o desafio, pois o tema remete a reflexões interdisciplinares como a sociologia, a filosofia, a arquitetura, o urbanismo, a geografia e antropologia. Além disso, a mencionada falta de precisão pode culminar na abertura de um leque amplo de significações que pode acabar por esvaziar a concretude do instituto (Levy, 2019).

Decerto, o direito à cidade não é apenas um direito individual, mas também coletivo, e deve ser garantido pelo estado e pela sociedade como um todo. Assim, o presente trabalho se justifica com uma tentativa de contribuir aos estudos do direito urbanístico, notadamente para o direito à cidade em sua concepção constitucional, bem como para análise das demais normas que circunscrevem a temática.

Menciona-se que a presente pesquisa deriva de estudos iniciados na especialização em Direito Urbanístico, bem como da experiência como advogada pública da Terracap<sup>7</sup>, momento em que pude vivenciar os primeiros efeitos da implantação da lei

---

<sup>6</sup> “No fim de 2021 e início de 2022, o Brasil sofreu com as enchentes que atingiram o sul da Bahia, Minas Gerais, São Paulo e o município de Petrópolis (RJ), que deixaram milhares de pessoas feridas e desabrigadas. Só em Petrópolis, as enchentes fizeram mais de 230 vítimas fatais”. Fonte: Agência Senado Disponível em <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2022/03/14/debate-mostra-que-planejamento-urbano-evita-desastres-e-diminui-riscos>. Conforme estudos da CODEPLAN/DF no tocante à gestão dos riscos ambientes e desastres, os maiores problemas ambientais no Centro Oeste são as queimadas e os efeitos decorrentes das chuvas intensas, vendavais, enxurradas, erosões e inundações. Brasília Resiliente. Alexandre Brandão. Revista nº 21/outubro/2016. ISSN 24467502. Além disso, o tratamento dos resíduos sólidos ainda é um grave problema em Brasília, pois grandes lixões, supostamente desativados, como o caso do Lixão da Estrutural, ainda continuam a receber resíduos da construção civil e ameaçam contaminar o lençol freático <https://www.metropoles.com/distrito-federal/desativado-so-no-papel-montanha-de-70m-de-entulho-no-lixao-da-estrutural-ameaca-desabar>. No cenário mundial, segundo dados do relatório do Programa da ONU para o meio ambiente (PNUMA) de fevereiro de 2022, destacam problemas urbanos graves como a poluição sonora que afeta a saúde a longo prazo, tanto física como mental, bem como os incêndios devido às mudanças climáticas são alarmantes. (Disponível em <https://www.unep.org/pt-br/resources/fronteiras-2022-barulho-chamas-e-descompasso>. Acessado em 10/02/2023)

<sup>7</sup> Todas as informações apresentadas na presente dissertação, fruto de pesquisa doutrinária e de dados públicos, podem não corresponder, necessariamente, à visão formal e institucional da empresa posta em análise, Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap ou do Distrito Federal, inobstante a pesquisadora ser advogada pública da empresa, conforme impõe expressamente o código de conduta e integridade da empresa, NO nº 03/2023 - TERRACAP<sup>7</sup>. Assim, frisa-se que todas as informações e teses apresentadas possuem o desiderato de promover o debate acadêmico e a reflexão teórica dos institutos, tendo sido os dados obtidos conforme pesquisa direta aos *sites* ou mediante pesquisa de campo, que compreendeu formulação de quesitos específicos por intermédio da lei de acesso à informação, Lei 12.527/2011; conforme informações bibliográficas registradas.

13.465/2017, especialmente, no campo da celeridade registral para a regularização fundiária urbana.

Destarte, na presente dissertação, almeja-se ir além, mediante análise estrutural dos cinco anos de vigência do novo marco legal, período de 2017 a 2022, cujos resultados práticos vão ao encontro da reorganização da cidade.

De se ver que o Distrito Federal foi um dos primeiros entes a aplicar a legitimação fundiária<sup>8</sup> e pode experimentar a superação do “gargalo” procedimental anteriormente existente quando da aplicação da lei distrital 9.262 (BRASIL, 1995), bem como pela implementação do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº 02/2017<sup>9</sup>, que sinalizava, de plano, uma falta de legislação ampla e específica capaz de regularização das áreas de interesse específico na proporção em que o Distrito Federal precisava.

Busca-se, como objetivo principal da presente pesquisa, explorar os contornos conceituais e normativos do direito à cidade; na sequência, como objetivo específico, busca-se apresentar os resultados práticos da aplicação da lei nº 13.465/2017 na Reurb-e, conforme experiência praticada no DF pela Terracap.

Importante destacar que, no Brasil, a lei federal nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) inaugurou novo marco fundiário, advinda da medida provisória nº 759/16, que entrou em vigor em 23 de dezembro de 2016; aprovada pelo Congresso Nacional o PLC nº 12/2017 (conversão da MP 759/17 em 31 de maio de 2017), tendo sido, ao final, publicada no DOU de 12 de julho de 2017.

Reitera-se que o novo marco legal promoveu alterações significativas no regime jurídico da regularização fundiária urbana e implementou, principalmente no que se refere ao processo administrativo bifásico destinado a viabilizá-la, novos instrumentos e

---

<sup>8</sup> O Distrito Federal foi um dos primeiros Entes Estatais a aplicar a nova legislação fundiária. Em 2017 o então Presidente da Terracap, Júlio Cesar Reis, declarou ao jornal Correio Braziliense a prioridade do GDF em regularizar as ocupações: “ (...) Nós temos de sempre combater a invasão, mas nunca podemos deixar de analisar as razões pelas quais ela existe. Nós temos uma lei de parcelamento do solo de 1979 que precisa ser revista. A forma de ordenamento no Brasil engessou muito. Então, um terço da população do DF mora em áreas irregulares. Temos de entender por que se mora assim. Se não houve, num determinado período, condições que possibilitassem morar de forma regular, as pessoas foram morar ilegalmente. É uma situação posta. Temos de regularizar”. Disponível em: [https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2017/06/28/interna\\_cidadesdf,605464/a-regularizacao-e-prioridade-absoluta-diz-presidente-da-terracap.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2017/06/28/interna_cidadesdf,605464/a-regularizacao-e-prioridade-absoluta-diz-presidente-da-terracap.shtml). Acesso em setembro de 2023.

<sup>9</sup> O Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº 02/2017, firmado com base na lei 7437/85, foi firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT e o Governo do Distrito Federal “para ajustar os procedimentos de regularização dos parcelamentos de solo para fins urbanos implantados de forma irregular no território do Distrito Federal, e as medidas de fiscalização e repressão destinadas a coibir a grilagem de terras e a ocupação desordenada do solo no Distrito Federal” (MPDFT, 2017) Disponível em [https://www.mpdft.mp.br/porta1/pdf/tacs/Prourb/2007/02.2007\\_-\\_PGJ.PDF](https://www.mpdft.mp.br/porta1/pdf/tacs/Prourb/2007/02.2007_-_PGJ.PDF). Acesso em novembro de 2023.

procedimentos para sua implementação; o que gerou, a princípio, grandes discussões e inseguranças jurídicas (Silveira, et. al, 2019)

Em um primeiro momento, houve imputação de ausência de um amplo debate sobre as questões envolvidas durante o curto tempo de tramitação da MP 759/2016. Em segundo plano, em face da extensão das alterações, que alterou aproximadamente vinte outras leis em vigor, entre elas o Estatuto da Cidade e a lei de registros públicos foram suscitadas dúvidas sobre a efetiva percepção da lei como avanço normativo<sup>10</sup>. (Chiarello, et al, 2019)

Em suma, por esses motivos, foram deflagradas três ações diretas de inconstitucionalidade em face da nova lei 13.465/2017 perante o Supremo Tribunal Federal – STF, ações nº 5787, 5.771 e 5.883<sup>11</sup>, cujos principais argumentos podem ser sintetizados da seguinte forma:

1. Exigências urbanísticas foram relegadas em favor de aspectos de mercado.
2. Permissão para que os assentamentos urbanos sejam regularizados sem intervenções urbanísticas e infraestrutura.
3. O Projeto de Lei de Conversão 12/2017 dispensa exigência do Habite-se nos casos de regularização de conjuntos habitacionais localizados em áreas Reurb-S, favelas, cortiços (denominados no texto com o eufemismo de "condomínios urbanos simples") e construção sobre lajes.
4. "No substituto da MP 759/2016 foram incluídos itens novos que nada tem a ver com a regularização fundiária, isto é, com a regularização do que já está feito. Trata-se da permissão para que a lei municipal criem "loteamento de acesso controlado" e "condomínio de lotes" ainda a serem empreendidos. Com tais dispositivos, ao invés de integrar áreas hoje informais à cidade formal, a MP amplia os "muros" que as separam.
5. Contradições com os compromissos assumidos com a ONU - "Os processos desencadeados pela MP 759 não contribuem para a efetiva implantação da Nova Agenda Urbana de forma a tornar as cidades e os assentamentos urbanos mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A Nova Agenda foi recém definida pelas Nações Unidas na conferência Habitat III e do qual o Brasil foi um dos signatários. (C. Silveira Marchi, 2019, p. 33).

---

<sup>10</sup> "É difícil afirmar, *a priori*, se a aplicação da nova lei trará bons ou maus resultados para a efetivação do Direito. É um instrumento novo aprovado sem discussão social, em inobservância ao pacto federativo, e abrange diversos temas (...). É evidente, contudo, que a lei passou por um processo legislativo, mas que não decorreu de nenhuma ação coordenada do Estado. Muito pelo contrário, é uma ação isolada do governo federal, e que não encontrou apoio em Estados e Municípios, ou na sociedade civil, pois ela foi elaborada sem o necessário diálogo. Transcorrido mais de um ano de sua promulgação, trouxe pouco resultado prático, tanto do ponto de vista econômico quanto em relação à implementação do direito constitucional de moradia" (ARAÚJO, Alexandra Fuchs de; LIMA, Paulo de Araújo Lima. Artigo: A lei 13.465/2017 e o Direito à Moradia: novos caminhos para a tutela de antigos direitos *in* Novos paradigmas da regularização fundiária urbana: estudos sobre a Lei nº 13.465/2017/coordenação Felipe Chiarello, Lillian Regina Gabriel Moreira Pires. São Paulo: Almedina, 2019. Vários autores, p. 93).

<sup>11</sup> Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.771, proposta pela Procuradoria-Geral da República, 5.787, proposta pelo Partido dos Trabalhadores (PT), e 5.883, proposta pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB)

De toda forma, de relevo observar que, em face da ausência dos elementos suficientes para a concessão de medias cautelares para sobrestar os efeitos da referida lei federal, que permanece válida e produzindo efeitos no mundo jurídico, revela-se instigante buscar desvendar (desmistificar) os contornos práticos da Reurb-e, considerada paradigmática no campo da regularização.

Nessa senda, o objetivo principal da presente pesquisa consiste em estudar os efeitos práticos da Reurb-e, levando-se em consideração as principais balizas inerentes ao direito à cidade, conforme realidade experimentada no DF, como espaço necessário para aplicação de soluções urbanísticas e de concentração das principais políticas públicas do conjunto urbano (Levy, 2019).

O recorte empírico será a análise da Reurb-e desenvolvida no Distrito Federal pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, empresa pública criada pela lei federal nº 5.861 de 12 de dezembro de 1972 (BRASIL, 1972), alçada à Agência de Desenvolvimento Econômico do DF pela lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, que detém a natureza de proprietária das terras, no período compreendido de 2017 a 2022.

No que se refere aos objetivos específicos, serão apresentados dados concretos sobre a aplicação da Reurb-e em Brasília/DF e sua interface na implementação do direito à cidade; perpassando análise de possíveis entraves normativos e modelos de gestão, conforme questionário respondido pela Gerência de Venda Direta da Terracap – GEVED.

Dessa forma, os dados serão apresentados conforme indicador espacial (mapa contendo a extensão da regularização); indicador contratual (quantidade de unidades regularizadas) e indicador judicial, conforme análise do perfil da litigiosidade (análise da natureza das ações judiciais enfrentadas após a lei 13.465/2017), bem como serão apresentadas algumas perspectivas de investimento em serviços públicos necessários para o desenvolvimento urbano local.

Dessa forma, a dissertação está dividida em quatro capítulos: 1º) contextualização do direito à cidade; 2º) paradigmas normativos e de gestão apresentados pela lei 13.465/2017; 3º) apresentação dos resultados da Reurb-e no DF e 4º) análise das ações diretas de inconstitucionalidade em trâmite perante o STF.

O referencial teórico utilizado foi a tese de Wilson Levy, que compreende o ambiente urbano como espaço de soluções das políticas públicas, bem como a revisão bibliográfica de diversos autores, pois entende-se que um tema complexo e abrangente não pode ser resumido à visão de um único doutrinador, sobretudo, por se tratar de uma

matéria multidisciplinar, com destaque aos estudos de *Henri Lefebvre*, *David Harvey*, Nelson Saule Junior, Daniela Libório, Paulo Carmona, Maricato e Fernando Bruno.

Neste tocante, justifica-se a utilização da doutrina de Nelson Saule Junior, pautada, primordialmente, à defesa da inclusão dos moradores das áreas de interesse social, como premissa essencial para a compreensão basilar do direito urbanístico e do direito à cidade e como esteio, indispensável, para se alcançar a compreensão das normas, na visão desta pesquisadora, em reação às áreas de interesse específico (classe média).

A metodologia adotada será, essencialmente, a realização de revisão bibliográfica, análise de dados da Terracap, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, documentos e processos administrativos e judiciais, conforme método analítico-dedutivo.

Nesse contexto, o presente trabalho almeja lançar luzes sobre os efeitos práticos da regularização fundiária urbana de interesse específico a partir da análise dos avanços em Brasília/DF pelas atividades desenvolvidas pela Terracap na qualidade de executora a referida política pública. Afinal, deve-se destacar que qualquer avaliação meritória de política se dirige a emitir julgamentos em relação à própria política em sua concepção e desenho, que podem servir para modificação da realidade social sob intervenção (SILVA, 2013, p. 79).

Por derradeiro, o presente estudo busca contribuir para a discussão crítica da validade e eficácia das normas que regem a temática do direito à cidade e regularização fundiária urbana a partir da realidade experimentada no DF.

## CAPÍTULO 1 - DO DIREITO À CIDADE

A compreensão das cidades como um conjunto de direitos e relações mútuas perpassa a análise das formas de interação humana, organização dos Estados e constituição dos Poderes. Assim, para a compreensão da “problemática urbana” especialmente, pelo contexto do convívio humano, consta-se que, há duzentos anos, o fenômeno da industrialização é indutor de todo esse processo (Lefebvre, 1968).

Evidente que a cidade preexiste à industrialização, como explica *Lefebvre*, mas tal fenômeno fornece o ponto de partida para reflexão das cidades contemporâneas, que, em evolução do próprio movimento capitalista, substituiu as relações originárias da vida urbana:

Houve a cidade oriental (ligada ao modo de produção asiática), arcaica (grega ou romana, ligada à posse de escravo), depois a cidade medieval (numa situação complexa: inserida em relações feudais, mas em luta contra a feudalidade da terra). A cidade oriental e arcaica foi essencialmente política: a cidade medieval sem perder o caráter político, foi principalmente comercial, artesanal, bancária. Ela integrou os mercadores outrora quase nômades, relegados para fora da cidade. Quando a industrialização começa, quando nasce o capitalismo concorrencial com a burguesia especificadamente industrial, a Cidade já tem poderosa realidade (Lefebvre, 2001, p.11-12)

Assim, no contexto da importância das cidades e as novas realidades sociais e econômicas propiciadas, vislumbra-a praticamente como um sujeito transformador, que, superando a si próprio, rompe com o sistema medieval e passa para a relação de produção capitalista (Lefebvre, 2003).

Compreender o território e a origem da ocupação denota a forma como cada civilização coloca em prática a organização das cidades como papel centralizador de interação social, geração de renda e de desenvolvimento.

O viver em coletividade nos centros urbanos remete à compreensão do pensamento de *Carl Gustav Jung*, precursor da psicologia analítica, no sentido e que o ser humano é gregário, tem predileção por viver em grupo. Em uma entrevista realizada por McGuire e Hull (1997, p. 189), *Jung* descreveu a ligação entre o homem e o meio ambiente a partir dos seguintes termos:

Todos nós precisamos de alimento para a *psique*, é impossível encontrar esse alimento nas habitações urbanas, sem uma única mancha de verde ou árvore em flor; necessitamos de um relacionamento com a natureza; precisamos projetar-nos nas coisas que nos cercam; o meu eu não está confinado no corpo; estende-se a todas as coisas que fiz e a todas as

coisas à minha volta, sem estas coisas não seria eu mesmo, não seria um ser humano. Tudo que me rodeia é parte de mim.

Dessa maneira, a cidade tem essa capacidade de ser um conjunto significativo de entrosamento, de encontros “na forma de simultaneidade” e que, de forma não escrita, transmite os seus próprios sentidos e necessidades da cidade (Lefebvre, 2001, p. 68).

Neste tocante, de forma simples, “a ciência das cidades tem a cidade como objeto” e pode ser compreendida não apenas como um espaço de encontros, mas como um ambiente cujas relações tem significados próprios, onde o valor da troca está presente como substrato de sobrevivência, como uma “realidade urbana em transformação, com a práxis (prática social) da sociedade urbana” (Lefebvre, 2001, p. 106).

É possível dizer que a sociedade moderna fez nascer um novo estilo de vida, com base nas trocas comerciais pelo mundo industrializado, sobretudo, pela produção em massa, que passou a dar destaque a um suposto “caminho para a felicidade plena”, situado em ambiente inalcançável, do consumismo (Pereira et al, 2009, p.11).

Destaca-se que a realidade vivida no final do século 19 e início do século 20 teve como desafio - para a lógica econômica - a elaboração de produtos capazes de atender aos padrões de consumo, que assumiram sinônimo de “prosperidade”, sendo capaz de forjar, inclusive, a própria identidade dos indivíduos; resultando em complexas cadeias de produção (Lemos, 2014). Assim, essa escala de produção afetou diretamente a transformação dos espaços urbanos e a concepção do sentido de cidade.

Dessa maneira, em face do êxodo rural para os centros urbanos, as cidades se proliferaram sem organização, planejamento e implantação da infraestrutura mínima necessária, colando em evidência as segregações sociais e econômicas. Sendo, ao final, resultado visível de um "processo urbano impulsionado por forças sociais poderosas" (Harvey, 2014, p. 29).

A "história urbana brasileira foi marcada pelo êxodo rural altíssimo entre os anos de 1940 e 1991, quando a população urbana passou de 31,2% a 75% do total" (SAULE JUNIOR, 2007, p. 32). Ademais, conforme Relatório Mundial das Cidades 2022, publicado pelo ONU-Habitat, aponta que população mundial será de 77% urbana até 2050. Ou seja, o número de pessoas vivendo em cidades deve crescer de 3,5 bilhões, em 2012, para 6,3 bilhões até 2050 (Habitability, 2023).

Esse cenário faz despertar para a necessidade de compreensão das diretrizes do direito urbanístico para a construção de ambientes mais saudáveis e propensos ao bem-



estar dos habitantes e para a proteção do meio ambiental pelo viés intergeracional (HABITABILITY, 2023). Afinal, como questiona *David Harvey* no livro "cidades rebeldes", "essa dramática urbanização terá contribuído para o bem-estar humano?" (HARVEY, 2014 p. 29) ou estamos "diante das imensas concentrações de riquezas, privilégios e consumismo em quase todas as cidades do mundo, no torvelinho daquilo que até as Nações Unidas descrevem como um explosivo planeta de favelas?" (Harvey, 2014 p. 30).

Neste capítulo, será possível compreender a concepção do direito à cidade, os seus pilares jurídicos estruturantes e as metas que despontam para um constante monitoramento de gestão para evolução dos centros urbanos, verdadeira prática de boa governança, com destaque para a necessidade de desenvolvimento da regularização fundiária urbana como elemento garantidor do acesso à moradia digna e como possível instrumento de exercício desse direito.

## **1.1 BALIZAS ESTRUTURANTES DO DIREITO À CIDADE**

O direito à cidade deve ser compreendido como um direito coletivo e difuso que se refere ao direito de todos os habitantes de uma cidade de usufruir plenamente dos bens e serviços urbanos, bem como de participar ativamente na gestão e transformação da cidade de acordo com seus interesses e necessidade (Amanjás, et. al, 2018)

Assim, o direito à cidade está relacionado à ideia de emancipação, ou seja, à possibilidade de as pessoas se libertarem das condições de opressão e desigualdade que muitas vezes caracterizam a vida urbana e não devendo ser reduzido a uma mera questão de acesso a serviços e infraestrutura, mas deve ser entendido como um direito à vida urbana digna e plena (Levy, 2019).

Esse conceito abarca a luta por cidades justas, democráticas e sustentáveis ao propor uma concepção de direito à cidade que se baseia na ideia de emancipação e na participação ativa dos habitantes na gestão e transformação da cidade. Essa concepção implica em uma mudança de paradigma na forma como se pensa e se pratica a política urbana, superando a visão tecnicista que muitas vezes prevalece. Por isso, defende-se a necessidade de uma abordagem interdisciplinar e crítica para a compreensão dos problemas urbanos e para a construção de soluções mais justas e sustentáveis (Levy, 2019).

A expressão "direito à cidade" já foi há muito integrada ao vocabulário da esfera pública brasileira, em inúmeras aplicações. Contudo, a imprecisão

do conceito de direito à cidade pode ser prejudicial para a garantia de uma vida urbana mais justa porque pode dar margem a interpretações diversas e até mesmo contraditórias. Por um lado, o conceito pode ser utilizado para fortalecer pautas de reivindicação e lutar pela moradia adequada de grupos marginalizados. Por outro lado, ele pode ser utilizado para justificar a multiplicação de condomínios fechados e outros empreendimentos que contrariam a vocação do espaço urbano como espaço privilegiado de interação social. Portanto, a imprecisão do conceito pode dificultar a aplicação do direito à cidade de forma coerente e consistente, o que pode prejudicar a garantia de uma vida urbana mais justa (Levy, 2017)

Os principais desafios enfrentados pelas cidades atualmente incluem a má distribuição dos benefícios da urbanização, a falta de debate público sobre o tema de forma clara e acessível, além de vieses e preconceitos presentes nesse debate. Além disso, a cidade disfuncional pode levar à exclusão e ao “cada um por si”, o que reforça a importância de discutir a agenda urbana e buscar soluções para os problemas práticos enfrentados pelas pessoas reais que vivem nas cidades (Levy, 2019)

Dessa forma, compreender as balizas estruturantes do direito à cidade significa explicitar as facetas da organização e exercício desse direito como um dever e missão do Estado, como um direito dos habitantes de determinada sociedade, que também possuem deveres adjacentes de mútua colaboração e como próprio objeto jurídico a ser protegido.

Essa trajetória cognitiva perpassa a compreensão da internacionalização desse direito e a estruturação interna dessa Política, para que, ao final, seja percebido com um direito fruível e resultado de ações coordenadas.

Enquanto ciência, congrega disciplina voltada à definição e aplicação das normas e leis específicas capazes de alinhar o desenvolvimento social, econômico e bem-estar dos habitantes, pois o direito à cidade demarca a construção de uma ética urbana, pautada pela justiça social e cidadania (Saule Junior, 1997).

Nesse imperativo, a sociedade contemporânea é movida por inúmeros desafios para soluções adequadas ao desenvolvimento das cidades. Para facilitar essa busca, diversos organismos internacionais e nacionais foram criados ao longo do tempo com o propósito de auxiliar e apoiar os países do mundo no desenvolvimento de ações estratégicas passíveis para cada cidade (Soares, 2022).

O certo é que a Organização das Nações Unidas - ONU tem exercido um importante papel nesse processo, iniciado em 1972, com a Conferência de Estocolmo, destacando-se a relevância para o primeiro Encontro Mundial sobre Assentamentos Humanos (HABITAT I), em Vancouver, 1976.

O tema das cidades, à época da Conferência de Estocolmo, ainda tinha pouca relevância no cenário internacional. Seus problemas efetivos ainda não haviam sido descortinados. O urbano aparecia nos debates técnicos ou políticos como questão negativa relacionada ao desenvolvimento: os problemas urbanos eram vistos como desequilíbrio gerado pela insuficiência do crescimento econômico ou pelo crescimento excessivo, colocando-se a necessidade de uma regulação para corrigir os desvios do mercado. Esse diagnóstico estabelecia, então, a necessidade de se desenvolverem políticas compensatórias, aumentando a eficiência do sistema econômico e corrigindo desequilíbrios sociais ou mesmo para tentar reverter a tendência do êxodo rural. Na primeira Conferência Mundial sobre Assentamentos Urbanos (HABITAT I), realizada em Vancouver, em 1976, estava claro que o crescimento da urbanização só poderia ser feito por meio de um processo planejado de acordo com as necessidades da população, evitando-se um processo caótico e desordenado. O teor dos documentos ali produzidos segue esse viés, valorizando explicitamente o planejamento nas diversas instâncias da escala nacional e sob a égide de um Estado regulador, dispondo de aparatos consolidados (SANTOS, 2009, p. 124)

Após essa Conferência, as balizas estruturantes do direito à cidade passaram a congregiar uma visão de gestão democrática desses espaços, com vistas a conciliar o desenvolvimento econômico, ambiental, político, cultural, de forma a integrar e respeitar seus habitantes (Saule Júnior, 2007).

Despontaram no sentido de “criar condições para vivermos em harmonia, paz e felicidade, tem combatido os modelos de sociedade com elevados padrões de concentração de riquezas e de poder usufruídos por um número reduzidos de pessoas” (Saule Júnior, 2007, p. 28).

Posteriormente, na Conferência Global sobre os Assentamentos Humanos das Nações Unidas, Habitat II, realizada na cidade de Istambul, em 1996, “foi introduzido um diálogo sobre o direito à cidade e a reforma urbana”, momento em que o direito à moradia foi tratado como um direito humano pelos organismos (Saule Júnior, 2007, p.28).

Nesse sentido, para o desenvolvimento de cidades justas, humanas, saudáveis, democráticas, éticas, a solidariedade é elemento necessário, além da integração das políticas públicas atinentes à implantação de infraestrutura, praças, parques, moradia, serviços essenciais, mobilidade e segurança pública. Assim, juridicamente, exsurge a

necessidade de incorporação, como padrão integrativo de normas e princípios, dos tratados internacionais de direitos humanos. (SAULE JUNIOR, 2007).

A Carta Mundial pelo direito à cidade, como marco internacional de regulamentação da matéria, representa documento que "*expressa compreensão mais abrangente do direito à cidade, abarcando todos os compromissos, princípios e direitos imbricados nesse debate*" (Bello et al, 2018, p. 123).

#### Artigo I. DIREITO À CIDADE

(...)

2. O direito à cidade é definido como usufruto equitativo das cidades dentro dos princípios de sustentabilidade, democracia, equidade e justiça social. É um direito coletivo dos habitantes das cidades, especial dos grupos vulneráveis e desfavorecidos, que lhes confere legitimação de ação e organização, baseado em seus usos e costumes, com o objetivo de alcançar o pleno exercício do direito à livre autodeterminação e a um padrão de vida adequado. O Direito à cidade é interdependente a todos os direitos humanos internacionalmente reconhecidos integralmente, e inclui, portanto, todos os direitos civis, econômicos e sociais, culturais e ambientais que estão regulamentados nos tratados internacionais de direitos humanos. Este supõe a inclusão do direito ao trabalho em condições equitativas e satisfatórias; de fundar e afiliar-se a sindicatos; de acesso à seguridade social e à saúde pública; de alimentação, vestuário e moradia adequados; de acesso à água potável, à energia elétrica, o transporte e outros serviços sociais; a uma educação pública de qualidade; o direito à cultura e à informação; à participação política e ao acesso à justiça; o reconhecimento do direito de organização, reunião e manifestação; à segurança pública e à convivência pacífica. Inclui também o respeito às minorias à pluralidade étnica, racial, sexual e cultural, e o respeito aos imigrantes.

O território das cidades e seu entorno rural também é espaço e lugar de exercício e cumprimento dos direitos coletivos como forma de assegurar a distribuição e desfrute equitativo, universal, justo, democrático e sustentável dos recursos, riquezas, serviços, bens e oportunidades que brindam as cidades. Por isso o Direito às cidades inclui também o direito ao desenvolvimento, a um meio ambiente sadio ao desfrute e preservação dos recursos naturais, à participação no planejamento e gestão urbanos e à herança histórica e cultural. (Fórum Social Mundial Policêntrico, 2006)

Os princípios norteadores, e que ainda permanecem válidos, para o “desenvolvimento equitativo e sustentável, participação no orçamento da cidade, transparência na gestão da cidade e direito à informação pública, são os seguintes: (i) gestão democrática da cidade, (ii) função social da cidade, (iii) função social da propriedade, (iv) exercício pleno da cidadania, (v) igualdade, não discriminação; (vi) proteção especial de grupos e pessoas vulneráveis; (vii) compromisso social do setor privado; (viii) impulso à economia solidária e políticas impositivas progressivas. Assim, estruturam-se” (Saule Junior, 2007).

O direito à cidade representa o ponto central e fundamental do direito urbanístico, pois demarca uma concepção de uma ética urbana, com prevalência dos direitos sociais e de instrumentos capazes de efetivar as mudanças necessárias para que a cidade exerça a sua vocação e função (Saule Júnior, 1997).

Assim, o direito à cidade, como ramo do direito urbanístico, surge como direito da política de desenvolvimento urbano e pode ser conceituado de duas maneiras distintas: "o material, que assenta sobre o objeto regulado (direito urbanístico objetivo) e o critério substancial, que visa estabelecer o conhecimento sistematizado das normas urbanísticas (direito urbanístico como ciência)" (Carmona, 2015, p. 47).

Nesse esteio, como ensina Carmona, a ciência do direito urbanístico demonstra ser ramo multidisciplinar:

Direito urbanístico constitui disciplina jurídica do urbanismo e, por isso possui amplo objeto. Abrange normas jurídicas que regulam a atividade urbanística (planejamento urbano, uso e ocupação do solo urbano) e a ordenação da atividade edilícia (zoneamento, licenças urbanísticas), a ordenação das cidades, embora também incida nas áreas rurais relação às condições da vida humana, em todos os seus núcleos populacionais, da cidade e do campo (CARMONA, 2015, p. 49).

Nesse espectro, estrutura-se conforme as balizas de planejamento, participação popular, busca da redução das diferenças sociais, preservação ambiental, integração, equidade de gênero e segurança, como verdadeiras práticas de governança e boas práticas capazes de conduzir ao desenvolvimento em ampla esfera. Portanto, são medidas de implantação e supervisão do direito à cidade, bem como compromissos para as organizações sociais e políticas, nacionais e internacionais. Ou seja, direito à cidade como interdependentes dos direitos consagrados internacionalmente e abarca direitos civis, políticos, econômicos, sociais, culturais e ambientais. (Saule Júnior, 2007)

Na seara internacional, de acordo com os compromissos e metas internacionais previstas no Circuito Urbano da Organização das Nações Unidas pautados, os representantes dos Estados integrantes da Assembleia da ONU, na reunião de Nova York de 2015, tiveram a oportunidade de adotar a denominada "Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável" (ONU,2023).

O referido compromisso internacional pode estabelecer um plano de ação global que objetiva alcançar os 17 Objetivos de *Desenvolvimento Sustentável (ODS)*<sup>12</sup> e tem

---

<sup>12</sup> Metas das "ODS 1 – Erradicação da pobreza: acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares. ODS 2 – Fome zero e agricultura sustentável: acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável; ODS 3 - Saúde e bem estar:

como lema “não deixar ninguém para trás”, no tocante às cidades, especialmente, ODS 3,7 e 11, (ONU, 2016).

Segundo a ONU:

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável são um apelo global à ação para acabar com a pobreza, proteger o meio ambiente e o clima e garantir que as pessoas, em todos os lugares, possam desfrutar de paz e de prosperidade. Estes são os objetivos para os quais as Nações Unidas estão contribuindo a fim de que possamos atingir a Agenda 2030 no Brasil (ONU BRASIL, 2016).

A importância da fixação de compromissos internacionais para que as ações de proteção, preservação e atingimento de metas de desenvolvimento não sejam isoladas refletem o desafio global para a definição de um norte, de um fio condutor da agenda de desenvolvimento das cidades:

O ONU-Habitat participa ativamente das agendas globais, como a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, estruturada em 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), sendo responsável principalmente pelo ODS 11, que busca “tornar as cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. É também central para o trabalho da agência a Nova Agenda Urbana, adotada em 2016, em Quito, no Equador, documento que definiu padrões globais para o alcance do desenvolvimento sustentável repensando a forma como construímos, gerenciamos e vivemos nas cidades (Circuito Urbano, 2023).

Em relação ao desenvolvimento urbano, de forma específica em relação à ODS-11, vislumbra-se o desafio de transformar as cidades e os assentamentos humanos em

---

assegurar uma vida sustentável e promover o bem-estar de todos, em todas as idades; ODS 4 – Educação de qualidade: assegurar a educação inclusiva, equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos; ODS 5 – Igualdade de gênero: alcançar e empoderar todas as mulheres e meninas; ODS 6 – Água potável e saneamento: garantir disponibilidade e manejo sustentável da água e saneamento para todos. ODS 7 – Energia limpa e acessível: garantir acesso à energia barata, confiável, sustentável e renovável para todos; ODS 8 – Trabalho decente e crescimento econômico: promover o crescimento econômico sustentável, inclusivo e sustentável, emprego pleno, produtivo, e trabalho decente para todos; ODS 9 – Indústria, inovação e infraestrutura: construir infraestrutura resiliente, promover a industrialização inclusiva e sustentável, e fomentar a inovação; ODS 10 – Redução das desigualdades: reduzir as desigualdades dentro dos países e entre eles; ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis: tornar as cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. Preservação de recursos naturais. A ONU salienta que é preciso reduzir globalmente os impactos ambientais negativos sobre os moradores das cidades, inclusive com atenção especial à qualidade do ar, gerenciamento de resíduos municipais, entre outros; ODS 12 – Consumo e produção de renováveis: assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis; ODS 13 – Ação contra mudança global do clima: tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos; ODS 14 – Vida na água: conservação e uso sustentável dos oceanos, dos mares e dos recursos marinhos para desenvolvimento sustentável; ODS 15 – Vida terrestre: proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da Terra e deter a perda da biodiversidade; ODS 16 – Paz, Justiça e instituições eficazes: promover sociedades pacíficas e ODS 17: Parcerias e meios de implantação: fortalecer os meios de implantação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável” (HABITABILITY, 2023)

ambientes inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, consoante a transcrição dos pontos fixados:

**11.1** Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas;

**11.2** Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos;

**11.3** Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países

**11.4** Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

**11.5** Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

**11.6** Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

**11.7** Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

**11.a** Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

**11.b** Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

**11.c** Apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais.

É fundamental que as metas e compromissos assumidos nas ODS se possam criar uma verdadeira estruturação das políticas públicas voltadas ao crescimento e desenvolvimento equilibrado das cidades.

Neste tocante, revela-se indissociável pensar o desenvolvimento urbano sem pensar na preservação ambiental, o que remete ao fortalecimento e junção de esforços para “proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo” (Habitability, 2023).

De se ver que a ODS-11 não se distancia das demais metas, pelo contrário, ao destacar o apoio às relações econômicas, sociais, ambientais entre área urbana,

periurbana e rural, reforça a necessidade e planejamento nacional e regional. Segundo apontam as informações do Habitability:

No Brasil, um dos principais desafios para implantação do ODS 11 ainda está na área de dados. Por se tratar de um objetivo ao mesmo tempo interdisciplinar e hiperlocal, a maior dificuldade está em descobrir os indicadores de cada cidade para saber quais as metas que precisam ser reforçadas" (Habitability, 2023).

Neste caso, a busca pela análise de dados concretos acerca dos resultados das políticas públicas direcionadas ao desenvolvimento urbano, como a que se pretende lançar no presente estudo sobre os resultados da Reurb-e no DF, vai ao encontro dos desafios que orientam as diretrizes internacionais para o desenvolvimento de ambientes urbanos menos hostis e segregados.

Frisa-se que a questão não está apenas na inclusão dos mais pobres na cidade regularizada, pois, se a parcela mais rica da cidade vive confinada em grades de condomínios, em pequenas ilhas urbanas, com demanda robusta para segurança, em igual medida há a conformação da ausência da liberdade esperada no convívio comum das cidades.

## **1.2 DIREITO À CIDADE COMO DIREITO FUNDAMENTAL**

A constitucionalização do direito à cidade resultou de processo de readequação das diretrizes das políticas públicas voltadas ao enfrentamento dos principais problemas urbanos, pois seria insustentável a perpetuação do processo de urbanização das cidades sem a existência de políticas públicas voltadas para combater o aumento da degradação ambiental e da pobreza e garantir os direitos das pessoas que vivem nas cidades. (Saule Júnior, 1997)

No âmbito nacional, a Constituição Federal de 1988 foi inovadora ao estabelecer, em sintonia ao processo de redemocratização do país, um capítulo específico sobre a política urbana, Capítulo II, conforme artigos 182 e 183, " um conjunto de princípios, responsabilidades e obrigações do Poder Público e de instrumentos jurídicos e urbanísticos a serem aplicados e respeitados (...) possibilitando uma condição digna para a população urbana" (Saule Júnior, 1999, p. 11).

Destarte, o direito à cidade surgiu formalmente no texto constitucional a partir do conjunto das ideias defendidas por um agrupamento de entidades da sociedade civil e movimentos populares, por intermédio de emenda popular, para inserção no texto



constitucional de um conjunto de regras, princípios e instrumentos destinados às políticas urbanas, bem como tendentes a regulamentar aos indivíduos que nelas habitam “para tutelar a forma de gestão desses espaços, como objeto de direito, conforme instrumentos direcionados à efetivação de tais direitos” (Saule Júnior, 2007, p. 48).

Ponto de enorme relevância prática consiste na observância da forma de estruturação constitucional do direito à cidade, conforme as seguintes diretrizes:

- Assegurar e ampliar dos direitos fundamentais das pessoas que vivem na cidade;
- Estabelecer o regime de propriedade urbana e o direito de construir, condicionando o exercício do direito de propriedade a função social com fundamento na garantia dos direitos urbanos, ficando ainda subordinado ao princípio do estado social de necessidade;
- Efetivar o direito à cidade mediante a adoção de instrumentos eficazes de política urbana como a desapropriação para fins de Reforma Urbana, visando assegurar que a propriedade urbana atenda a sua função social;
- Assegurar que a cidade atenda às suas funções sociais como a de promover a justa distribuição dos bens e serviços urbanos e de preservar o meio ambiente;
- Conferir ao Município a competência e o dever de aplicar de acordo com a realidade local, os instrumentos de política urbana, devendo para cada situação concreta utilizar o instrumento mais adequado;
- Estabelecer os instrumentos de participação popular visando assegurar a Gestão Democrática da Cidade como forma de exercitar a cidadania (Saule Júnior, 1997, p. 30-31).

Importante citar que somente com o advento da CF/88 (BRASIL, 1988) houve o enfrentamento do desenvolvimento urbanístico como direito constitucional, pois “até a promulgação da Constituição Federal de 1988 não havia uma distribuição constitucional de competências em matéria urbanística” (Dallari, 1997, p. 15).

Esse processo de constitucionalização do direito à cidade no Brasil se deu a partir da organização de diversas entidades, dos movimentos populares, das associações profissionais, grupos religiosos, pesquisadores, organizações políticas uma visão mais concreta sobre a importância da implementação da política urbana, notadamente, direcionada à reforma urbana, que ganhou destaque com o processo de redemocratização do país nos anos 80 do século XX, reflexo das lutas sociais iniciadas nos anos 60 (Saule Júnior, 2007).

Ainda que a trajetória do direito à cidade tenha tido início com os movimentos populares e das “Reformas de Base” nos anos 60 no governo do Presidente João Goulart, em 1936, o Instituto dos Arquitetos do Brasil havia formulado uma proposta de reforma urbana. Contudo, com a supressão do regime democrático pelos governos militares, que

perdurou de 1964 a 1984, culminou na postergação da efetivação de tais direitos (Saule Júnior, 2007).

Embalados pelo discurso e por uma prática mais marcada pela autonomia, com base em uma “nova ética social”, foi revelado o anseio da população, a partir da elaboração da CF/88 (BRASIL, 1988), de expressa inclusão no texto constitucional de princípios, diretrizes e normas direcionadas à institucionalização dos direitos das pessoas que moram nas cidades e que passaram a demandar de diretrizes do Poder Público uma gestão mais participativa (Saule Júnior, 2007).

Nesse viés, foi introduzido pela primeira vez na Constituição Brasileira a Política Urbana, conforme redação do Capítulo II, artigos 182 e 183:

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

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

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

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

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

I – Parcelamento ou edificações compulsórias;

II – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

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

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião

Sistematicamente, pode-se apontar que o direito à cidade na CF/88 é identificado a partir do direito fundamental à propriedade e sua consequente hipoteca social (artigo 5º,

caput, XII e XXXII) e o rol de direitos sociais (artigo 6º, caput) que encontram na cidade o seu âmbito de materialização, sobretudo os direitos à educação, à saúde, à moradia, ao transporte, à segurança, ao lazer e à assistência aos desamparados, sem desprezar a normatividade infraconstitucional, contida, como norma geral, no estatuto da cidade ( lei nº 10.257/2001). (Levy, 2019)

Além disso, o direito cidade é um direito coletivo, que envolve não apenas os indivíduos, as toda a sociedade, e que deve ser garantido pelo estado por intermédio das políticas públicas. Nessa senda, uma vez considerado direito fundamental, o direito à cidade torna-se dependente de uma proteção adicional, que se materializa na fora do princípio da proibição do retrocesso, valiosa contribuição fornecida pela teoria constitucional contemporânea (Levy, 2019)

Para dar concretude ao significado do direito à cidade, mais de uma década após a CF/88, inobstante não haver tal previsão de forma expressa na constituição federal, mas vários conceitos elaborados por juristas a partir dessa expressão - direito à cidade – e quer remetem a “vários outros direitos, como direito à moradia, direito ao transporte, direito à educação” (Mendes, 2020, p.64) foi publicado o estatuto da cidade, lei 10.257/2021 (Brasil, 2021), que estipula em seu artigo 2º, a garantia do direito a cidades sustentáveis, da seguinte forma:

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

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

Assim, o direito à cidade, com esteio de norma constitucional, consubstanciado como norma-princípio implícito decorrente dos fundamentos e objetivos da República Federativa do Brasil, assim como direito à cidade como garantia institucional fundamental à gestão participativa e ao planejamento urbano, ressalta aspectos jurídicos reconhecidos não apenas pela CF/88 (BRASIL, 1988), estatuto da cidade, mas, também, pela doutrina e jurisprudência pátria<sup>13</sup> (Mendes, 2020).

---

<sup>13</sup> Conforme pesquisa de Leonardo Mendes sobre o reconhecimento do direito à cidade pela jurisprudência do STJ, destacam-se os seguintes julgados: “**Processo: Resp 1527308/CE. RECURSO ESPECIAL. 2015/0084440-0.** Relator (a): Ministro HERMAN BENJAMIN (1132). Órgão julgador: T2 – SEGUNDA TURMA. Data do julgamento: 16/06/2015. Data da publicação/Fonte. DJe05/0/2015. Processo: AgRg no **RESP 1490020/PE.** AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. 2014/0272113-3. Relator (a); MIN. HERMAN BENJAMIM 91132). Órgão julgador; T2 – SEGUNDA TURMA. Data do julgamento:

Destaca-se que o Estatuto da Cidade, lei federal de 2001, reconhece o direito à cidade como um direito fundamental e estabelece diretrizes para a gestão democrática das cidades e para a promoção da justiça social e ambiental. Ademais, o Estatuto da Cidade é uma importante ferramenta para a implementação do direito à cidade, pois estabelece instrumentos para a gestão urbana, como o plano diretor, o zoneamento, a desapropriação, entre outros. Todavia, a efetividade do Estatuto da Cidade depende sobremaneira da sua aplicação pelos governos municipais e da participação da sociedade civil na gestão urbana (Levy, 2019).

Conforme posto, o direito à cidade é um conceito que abrange diversos aspectos, como o acesso aos serviços públicos, a moradia adequada, o transporte, o lazer, a cultura, entre outros. Ademais, não se limita apenas à reivindicação de elementos básicos de sobrevivência no meio urbano, mas também traz um conceito de cidadania para a cidade do presente e do futuro. Assim, o direito à cidade é um direito fundamental reconhecido pelo Estatuto da Cidade e pela Constituição Federal, e a sua efetivação depende da gestão democrática das cidades e da participação da sociedade civil na tomada de decisões sobre o uso do espaço urbano (Levy, 2019).

Em igual sentido, salienta Leonardo Mendes, o direito fundamental à cidade consiste em norma-princípio constitucional que decorre, por consequência lógica, dos fundamentos e objetivos fundamentais constitucionais lançados na Constituição Federal de 1988. Assim, além dos valores já mencionados, a sobreposição do interesse coletivo sobre o interesse particular é medida necessária para sua eficácia (Mendes, 2020)

E para assegurar a proteção jurídica do direito à cidade, que surge como direito fundamental na CF/88 e se instrumentaliza com o Estatuto da Cidade, eventual não observância do direito às cidades sustentáveis pode acarretar responsabilidade por ação ou omissão dos agentes públicos responsáveis na hipótese de configurada lesão a esse direito (Saule Júnior, 2007).

Nesse sentido, o estatuto da cidade é bastante claro ao afirmar, com base no artigo 53, que a ordem urbanística se insere no rol de bens tutelados por ação civil pública os

---

05/03/2015. Data da Publicação/Fonte. DJe31/03/2015. **Processo: AgrRG no RESP 14369326/PE. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. 2014/0045801-9.** Relator (a): MIN. MAURO CAMPBELL MARQUES (1141). Órgão julgador: T2 – SEGUNDA TURMA. Data do julgamento; 24/02/2015. Data da publicação/Fonte; DJe 02/03/2015. **Processo: AgRG no AgRg no RESP1416470/CE.** AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. 2013/0368416-3. Relator (a): MIN. BENEDITO GONÇALVES (1142). Órgão julgador. T1 - PRIMEIRA TURMA. Data do julgamento: 01/04/2014. Data da publicação/Fonte. Dje11/04/2014. (MENDES, 2020, p. 65)

bens e interesses difusos, entendidos como os “transindividuais, de natureza indivisível, de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica”, conforme conceito introduzido pela lei 8.078/1990 (Brasil, 1990).

O direito à cidade, para além de direito de estatura constitucional, representa a ponto central do reconhecimento do direito urbanístico como direito autônomo, conforme ensina Saule Junior:

O posicionamento do direito urbanístico brasileiro ter se constituído como um ramo do direito autônomo tem como fundamento a necessidade da existência de um conjunto de normas jurídicas voltada a proteção e promoção do direito à cidade reconhecido no Estatuto da Cidade como um direito fundamental emergente (Saule Júnior, 2017, p.62)

Em igual sentido se manifestou Edésio Fernandes:

Mais do que nunca, o Direito Urbanístico tem seu próprio conjunto de leis próprias e específicas, incluindo, além das disposições do capítulo constitucional sobre política urbana e do Estatuto da Cidade, a importante lei federal de parcelamento do solo e diversas outras leis federais ambientais e sobre o patrimônio cultural; centenas de lei estaduais e milhares de leis municipais. Em suma, desde a década de 30, a legislação urbanística está sendo construída de forma a materializar o princípio da função social da propriedade introduzido pela constituição de 1934, com a aprovação do Estatuto da Cidade, a ordem jurídica está consolidada e precisa ser urgentemente reconhecida com a devida seriedade, inclusive pelos currículos das Faculdades de Direito (Fernandes, 2001, p.61-62)

Destarte, o direito urbanístico possui esse papel de organizar e desenvolver em sua plenitude as normas de direito público que remetem à promoção do desenvolvimento das cidades e que possam permitir essa concatenação necessárias entre os entes federativos, com vistas a permitir o acesso à moradia regular, aos serviços de infraestruturas necessários para uma vida digna e capaz de gerar qualidade, educação, saúde, lazer e prosperidade (Saule Júnior, 2007).

Em termos de estruturação política pública, na medida em faltam dados oficiais organizados para a compreensão das diversas realidades urbanas existentes no Brasil, enquanto exercício de uma política pública multifacetada, a manutenção de um Ministério das Cidades na estrutura do Governo, como órgão central, remete à necessidade de apresentação e acompanhamento das diretrizes básicas necessárias para todos os Estados brasileiros, ainda que não seja a última solução; como explica Erminia Maricato:

No Brasil, um novo arcabouço legal foi promulgado a partir da Constituição Federal de 1988 tendo como inovações centrais o direito à moradia e a regulamentação da função social da propriedade, por meio do Estatuto da

Cidade. Podemos dizer que houve avanço legal e, com o Ministério das Cidades, houve também avanço institucional. O direito à cidade, entretanto, será dado menos por instituições formais, normas legais de política urbana ou de planejamento urbano, e mais por lutas sociais. (Maricato, 2015)

A partir do panorama constitucional do direito à cidade, a experiência brasileira de trinta anos da CF/88 demonstra que a previsão em normas é de suma importância para o efetivo desenvolvimento urbano aconteça, no entanto, não se exaure como um fim em si mesmo, pois as cidades ainda crescem e se desenvolvem, na visão crítica apresentada por Ermínia Maricato, pelo viés do *lobby* do mercado imobiliário (Maricato, 2015).

Diante dessa constatação, a mencionada autora, apresenta como visão propositiva as seguintes medidas para o efetivo avanço da política urbana: i) dar visibilidade à cidade real ou desconstruir a cidade virtual edificada pelo *marketing* urbano e interesses globais, ii) criar um espaço democrático no sentido de dar visibilidade ao conflito; iii) efetuar uma efetiva reforma administrativa; iv) capacitar os agentes para o planejamento e ação e v) efetuar efetiva reforma fundiária, que deveria envolver uma tributação mais equânime aos espaços ocupados. (Maricato, 2015)

Em face desse panorama que, por um lado, demonstra o avanço normativo da constitucionalização da política urbana e do desenvolvimento do direito urbanístico como disciplina autônoma no Brasil, as críticas existentes, e necessárias, ainda apontam que o efetivo desenvolvimento das cidades, a partir da inclusão dos habitantes, com vistas não apenas a conceder moradia regulares, mas como ambiente capaz de permitir o desenvolvimento social, é necessário que haja uma mudança no nível de envolvimento da população pelo movimentos das lutas sociais; o que despontam para o um nível de conscientização da existência do direito à cidade, bem como das formas de exercê-lo (Maricato, 2015)

Neste tocante, conforme salientado, o ponto importante da presente pesquisa consiste na análise da inserção da cidade informal, irregular ou autoconstruída pelo processo da regularização fundiária urbana, como processo importante para implementação do direito à cidade e como forma de reorganização do tecido urbano e alinhamento do planejamento urbanístico.

### 1.3 CRISE URBANA E A NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

No contexto de desenvolvimento de cidades inteligentes, mediante processos de integração dos habitantes aos serviços essenciais e de oferta de moradias seguras, a outorga do justo título de propriedade representa a superação de barreira importante para o processo de desenvolvimento das cidades, conforme ideia difundida mundialmente por De Soto. Assim, entendeu o referido autor que, além da mera posse, a propriedade se consolida como instituição provedora de condições para o desenvolvimento do mercado (DE SOTO, 2001), atribuindo à regularização fundiária relevante função na promoção do desenvolvimento urbano (Coutinho, 2010).

*David Harvey* (2004) também destaca a necessidade da análise do capital no meio urbano e a chamada “(re) incorporação de territórios, de lugares” para a acumulação ampliada do capital e das novas formas de produção e ocupação do espaço, o que conflui com o pensamento de Boaventura Souza Santos (2000), que considera o direito à cidade, em essência, uma utopia.

O que se demonstra é que a medida em que a regularização das moradias avança, serviços de infraestrutura correlatos também devem ser implementados para atender essa parcela da cidade reinserida no tecido urbano formal, o que fortalece a sensação de qualidade de vida, segurança jurídica, aderência à cultura local, preservação ambiental, desenvolvimento econômico e social.

Todo esse processo enfrenta, simultaneamente, do ponto de vista formal, a escassez de moradias regulares e, do ponto de vista econômico, seleção do efetivo acesso da população à sensação de segurança no tocante à moradia, o que gera desigualdade e exclusão social (Saule Júnior, 2007).

Não é demais frisar que, regularizar, “significa pôr em ordem, normalizar. Fundiário é relativo a terrenos ou que diz respeito a imóveis. Assim, regularização fundiária, dito de modo simplista, é colocar terrenos em situação de legalidade” (Carmona, 2015, p. 353)

Nesse sentido, a regularização fundiária não pode ser vista como uma solução isolada para os problemas urbanos mas deve ser acompanhada por outras políticas públicas que visem a promoção da justiça social e da sustentabilidade urbana (Levy, 2019)

Como já salientado, a crise urbana evidencia as diferenças sociais e econômicas como marcas de um capitalismo excludente e evidencia os problemas evidentes das desarticulações das políticas públicas, da descontinuidade, da ruptura de projetos e

programas habitacionais e da ausência do financiamento para o crescimento das cidades de uma forma que não mascare os privilégios de uma parte da cidade, em detrimento da considerada periferia urbana (Maricato, 2015).

Dessa forma, o enfrentamento da crise urbana denota, *prima facie*, a percepção de que existem muitas cidades dentro de uma única cidade, na qual, por uma abordagem marxista, é considerado:

O lugar por excelência de reprodução da força de trabalho. Não há como não entender essa formulação. O mundo está se urbanizando crescentemente e, nas cidades, a moradia, a energia, a água, transporte, o abastecimento, a educação, a saúde, o lazer não tem solução individual” (Maricato, 2015)

“Como já apontou Marx e desenvolveu Harvey, entre o valor da troca da cidade mercadoria e o valor do uso da cidade condição necessária de vida para a classe trabalhadora, há uma profunda oposição que gera um conflito básico (Harvey, 1982)

Maricato explica que essa dicotomia existente na sociedade reflete a crise de escolha das prioridades para o desenvolvimento das cidades, *v.g.*, como se vê no império do automóvel no Brasil e a depreciação do transporte público, da falta de infraestrutura na cidade como um todo, criando várias cidades dentro da cidade e desse movimento de exclusão surgem ocupações dos espaços vagos, autoconstrução da cidade, distante do controle do Estado na produção desse espaço urbano, inclusive em áreas de risco ou de sensibilidade ambiental (Maricato, 2015).

Como reflexo dessa crise, a ocupação de espaços informais, clandestinos e irregulares, faz nascer uma demanda de políticas públicas voltas à correção, em face da necessidade de se adotar o processo de regularização fundiária urbanística como um processo de ajuste e de reinserção dessas ocupações no cenário da cidade formal e legalizada.

Desse modo, a consagração do processo de regularização fundiária urbana como instituto geral do direito urbanístico, demonstra, por um lado, a falha Estatal no sentido de evitar a proliferação das ocupações irregulares, que necessita adotar processo corretivos para reinserir essas moradias e efetuar o resgata da população que vive à margem da cidade, em processo excludente. (C. Silveira, et al, 2019, p.92)

Segundo a Síntese dos Indicadores Sociais, elaborado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, conformem dados do *site* Geourbes:

21,3% dos brasileiros vivem em casas sem banheiro, construídas com restos de madeira ou sem documento que comprove a posse ou



propriedade. De acordo com o estudo 45,2 milhões de pessoas residiam em 14,2 milhões de domicílios com pelo menos uma de cinco inadequações – ausência de banheiro de uso exclusivo, paredes externas com materiais não duráveis, adensamento excessivo de moradores, ônus excessivo com aluguel e ausência de documento de propriedade. Desta população, 13,5 milhões eram de cor ou raça branca e 31,3 milhões pretos ou pardos.

O principal problema identificado em relação as inadequações domiciliares é a ausência nos de documentos que comprovem a propriedade do domicílio. Essa informação foi levantada pela PNAD Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua) pela primeira vez em 2019. A ausência de documentação que comprove a propriedade é uma inadequação nas condições de moradia na medida em que implica algum grau de insegurança da posse por parte dos moradores. Em 2019, 11,5% da população residia em domicílios próprios sem documentos de comprovação da propriedade. Entre a população mais pobre a proporção foi de 21,4%.

Para a população mais pobre a proporção de pessoas residindo em domicílios com ao menos uma das cinco inadequações foi de 43,2% (Geourbes, 2019).

Inobstante essa situação, em movimento contrário ao processo de exclusão e segregação entre pobres e ricos, o que se destaca é que não integram esses núcleos informais apenas pessoas de baixa renda, mas, ao contrário, existem milhares de ocupações promovidas por pessoas de classe média (e alta), ocupando clandestinamente espaços públicos e privados. Em certa medida, são ocupações que, podem ostentar um condão especulativo imobiliário. (C. Silveira, et al, 2019, p.92)

Para compreensão da dimensão enfrentada em Brasília quando se coloca em evidência os problemas da urbanização e da falta de planejamento sistêmico, efetivamente como pensar Brasília como metrópole, conforme descrito no livro “*Brasília pós-compactada*” vem à tona a seguinte constatação:

De fato, Brasília extrapolou – e muito – o perímetro do Plano Piloto, a área detidamente projetada por Lúcio Costa, e transbordou-se em núcleos urbanos diversos, iniciados antes do marco da inauguração da cidade em 21 de abril de 1960, como Taguatinga (1958), quanto depois, nas mais de 30 regiões administrativas (antigas cidades-satélites) que compõe o Distrito Federal. A capital cumpriu importante – e longamente desejado – papel de ocupação e dinamização econômica da hinterlândia. Em 2020, a população de Brasília alcançou mais de três milhões de habitantes, se tornando a terceira cidade mais populosa do Brasil, atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro. O crescimento de Brasília se estendeu para além do Plano Piloto, abarcando pequenos vilarejos pré-existentes, como Planaltina e Luziânia, mas também alimentando a formação de diversos núcleos urbanos novos que, com o tempo, se desmembraram em municípios. Hoje, Brasília é importante área metropolitana<sup>14</sup>, agregando 12 municípios do Estado de Goiás, somando quase quatro milhões de

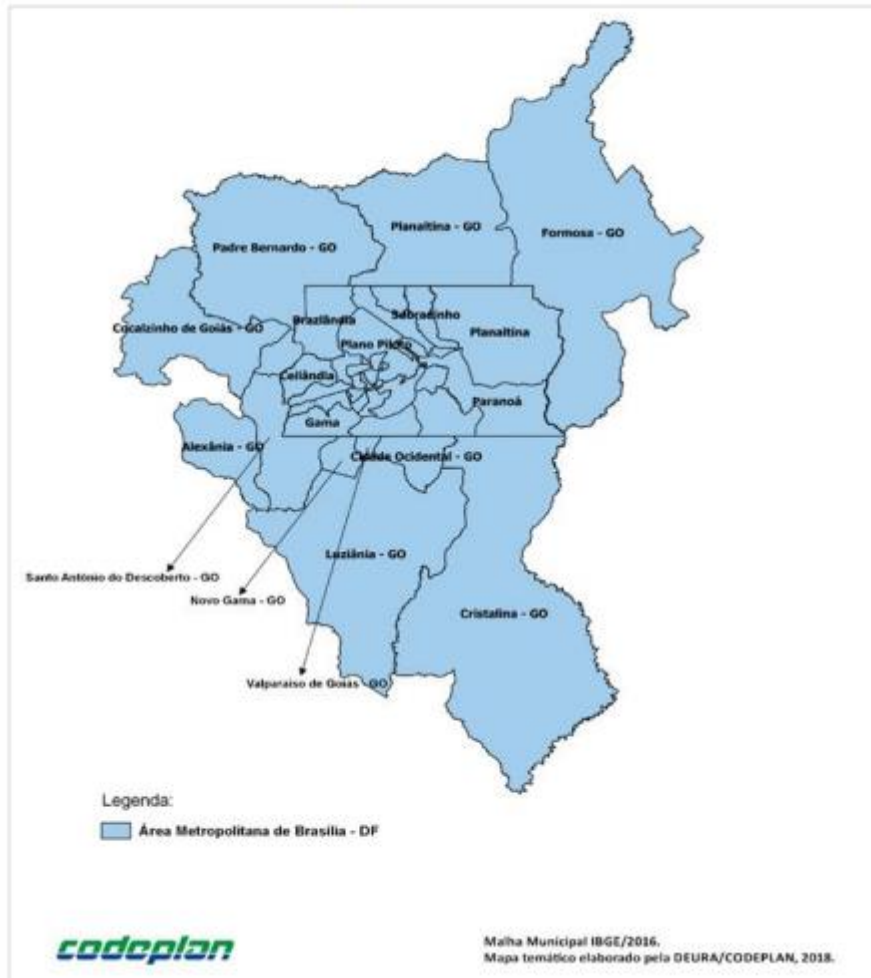
habitantes. Além disso, é o polo central da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal – RIDE-DF, instituída em 1998, que agrega 33 municípios, sendo 30 no estado de Goiás e 3 em Minas Gerais. Se as cidades satélites continham em sua origem uma intenção de controle do crescimento urbano e uma promessa de autonomia, elas não foram suficientes para dominar a expansão urbana da capital, nem foram as únicas forças urbanizadoras em ação. De fato, o planejamento operou efetivamente no território do DF, com a implantação paulatina de cidades-satélites-projetadas. No entanto, as dinâmicas socioeconômicas de urbanização de Brasília foram mais complexas, desiguais e urgentes. Paralelamente às cidades satélites, ocorreram intensos processos de ocupação irregular da terra, tanto aqueles ligados à legítima luta por moradia das populações vulneráveis, quanto aqueles por parcelas ricas da população, encastelada em inúmeros condomínios fechados horizontais de alta renda, espalhados ao longo dos principais eixos rodoviários desde a década de 1970 (Pescatori, et al, 2021, p. 290)<sup>15</sup>

Nesse ponto, vale destacar que, primeiramente, as cidades que englobavam a região metropolitana de Brasília, conforme mapa abaixo, eram: Águas Lindas, Cidade Ocidental, Cocalzinho, Luziânia, Mimoso de Goiás, Novo Gama, Padre Bernardo, Planaltina de Goiás, Santo Antônio do Descoberto e Valparaíso. Após, com a edição da lei complementar 163 de 14.06.2018, houve a ampliação da RIDE-DF, acrescentando 11 Municípios à sua delimitação anterior. Assim a nova delimitação passa a ser constituída pelo DF mais 33 Municípios. Algumas das sedes desses Municípios estão distantes até 310 km do Plano Piloto (Codeplan, 2018).

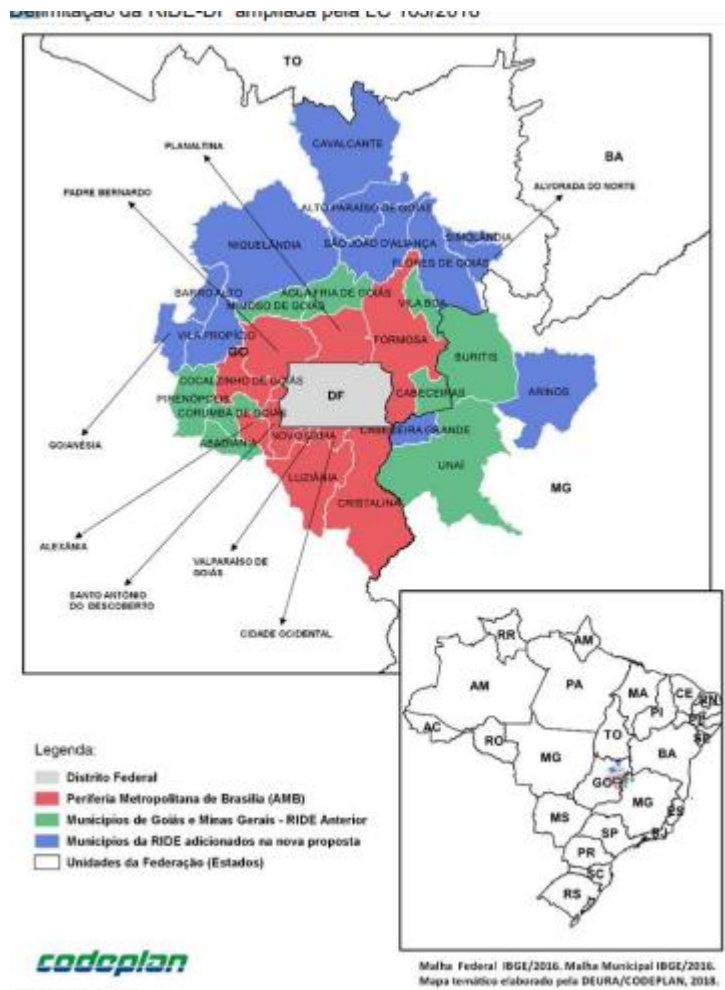
---

<sup>15</sup> O livro “Cidade pós-compactada: estratégia de projetos a partir de Brasília” foi escrita por professores de arquitetura e urbanismo da Universidade de Brasília e apresenta a hipótese de que outro olhar sobre o urbanismo moderno pode nos fornecer pistas para lidar com os desafios do fenômeno urbano contemporâneo. Defende ser urgente um projeto que busque uma alternativa por um lado, à receita de formar o compacto o não-compacto e, por outro lado, à simples inclusão da condição de não-lugar, não-cidade e não-edificado numa nova epistemologia ampliada do urbanismo” (UNB, 2022)) acesso disponível em: <https://www.ppgfau.unb.br/institucional/evento/305-livro-cidade-pos-compacta-estrategias-de-projeto-a-partir-de-brasilia>

**Figura 3 - Delimitação da Área Metropolitana de Brasília - AMB**

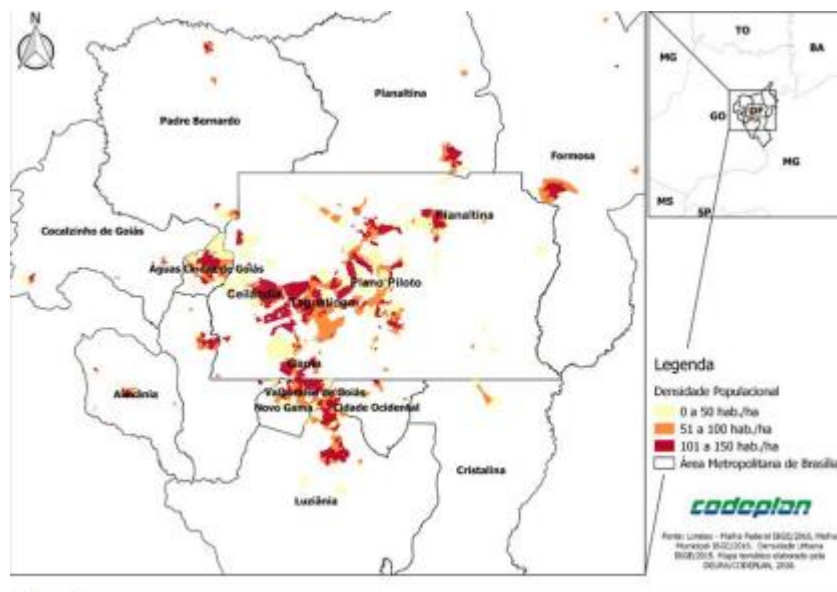


(fonte: Codeplan, 2018)



Pela dimensão espacial demonstrada no mapa acima, nota-se como Brasília afigura-se como o centro de importante região metropolitana, como o polo central da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal – RIDE-DF (Pecatori, et al, 2021)

No mapa abaixo, consta a identificação da mancha urbana conforme a densidade populacional na região metropolitana de Brasília:



Fonte: Codeplan

A condição metropolitana de Brasília não se distancia dos grandes problemas e desafios de outras metrópoles, em grande medida compartilhada por inúmeras cidades do Sul Global. Nesse sentido, ao enfrentarmos a condição dos problemas da região metropolitana de Brasília e o seu processo de urbanização, tem-se a pretensão de descortinar a sua condição de cidade brasileira, latino-americana, buscando superar a “aura de excepcionalidade” (Pescatori, et. al, 2021, p. 296)

Nesse contexto, a questão da ocupação irregular no Distrito Federal, em relação a qual os habitantes se arriscam nessa conduta, não há como dissociar esse fato do sentimento que permeia de insegurança jurídica, de intranquilidade e incerteza como marca desses conjuntos informais consolidados das habitações irregulares (KÜSTER, 2021).

Conforme estudos divulgados pela CODEPLAN, TD – n. 18 (2016), essa forma de ocupação desordenada, assenta-se em verdadeiro “ciclo vicioso” de ocupação desordenada do solo que, ao final, perpetua esse cenário de informalidade e que somente terá sua lógica invertida quando a oferta de moradia regular for mais ampla e vantajosa que o risco das ocupações clandestinas.

O referido estudo aponta que a quebra desse estímulo à informalidade somente cessará quando houver efetivamente acesso a terras urbanizadas:

A abundância de terra urbanizada a preços acessíveis desestimulará a procura por terra não urbanizada no mercado informal. Os loteadores ilegais, sem outra opção, voltarão ao mercado formal, aumentarão seus gastos para adquirir moradias e terrenos que já estarão urbanizados. Com isso, terão mais disponibilidade financeira para arcar com impostos, deixando de ser falsamente isentos e capitalizando as administrações e não aos loteadores ilegais. O pagamento de impostos dará às famílias do direito pleno e cidadão de exigir mais serviços e dará o direito pleno de exigir mais serviços urbanos das administrações, fortalecendo o círculo virtuoso da terra urbanizada. Além disso, o imposto à propriedade age como um mecanismo de crédito à implantação de terra urbanizada, complementando as condições de inserção plena no mercado formal, o que alimenta o fortalecimento municipal (Codeplan - TD – n. 18, 2016)

Diante desse cenário, na retomada do planejamento urbanístico, existe a necessidade de regularização dos assentamentos informais consolidados, ao passo em que medidas de contenção e fiscalização precisam ser empreendidas para fazer cessar o apontado ciclo vicioso, que demanda que a regularização fundiária seja inserida como forma de planejamento urbanístico de contenção e reprogramação (Fukassawa, 2013).

Pode-se dizer que o conceito de regularização fundiária se atrela ao processo social-jurídico-econômico de transformação, mediante a intervenção do poder público na propriedade privada ou pública em decorrência de evidente interesse social, a fim de legalizar a permanência de possuidores em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, de forma a promover o direito social à moradia, a função social da propriedade e da cidade.

Seguindo explicações de Fernando Fukassawa (2009), o processo de regularização fundiária representa complexo procedimento, que exige um conjunto de medidas e intervenções de políticas públicas, que visam romper o circuito de ilegalidade para a plena implantação de medidas voltadas à concessão de segurança jurídica e que permitam a correção das distorções urbanísticas, jurídicas e ambientais da área objeto de regularização.

Em sentido semelhante explica Paulo Afonso Cavichioli Carmona que o Municípios e o Distrito Federal, nos termos da lei de responsabilidade fiscal, deverão dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território, conforme previsão, também, do estatuto da cidade, artigo 49. Assim, pontua que o parcelamento ilegal é gênero, cujas espécies são os loteamentos irregulares e clandestinos (Carmona, 2015).

Diante desse cenário, resta evidente que o processo de regularização fundiária urbana surge da crise existente da falta de moradia e da precariedade de planejamento

urbano, apesar da existência no texto constitucional da política urbana e da existência do estatuto da cidade, que, de forma institucional, permitiram pensar tais ações práticas de forma constitucional e como princípio estruturante da própria formação do Estado brasileiro, o que já caracteriza grande avanço (Chaer, et. al, 2020).

Com efeito, em termos práticos, importante a análise da efetividade dos instrumentos jurídicos existentes, conforme análise nos capítulos seguintes sobre as normas específicas sobre o processo de regularização fundiária no Brasil, bem como sobre as experiências dos últimos cinco anos do Distrito Federal pela TERRACAP e, por fim, as principais ações de inconstitucionalidade em trâmite perante o STF.

## CAPÍTULO 2 - PARADIGMAS NORMATIVOS E DE GESTÃO PARA A REURB

Em linhas gerais, a regularização fundiária urbana pode ser compreendida como um processo de intervenção pública, que engloba medidas jurídicas, de intervenção física e social, com vistas à legalização de ocupações erigidas de forma informal ou irregular e em descompasso com a lei, em especial, para fins de moradia, mas essa concepção não afasta outras formas de regularização especial, como áreas rurais, regularização e templos e entidades assistências e religiosas ou regularização das áreas de clubes<sup>16</sup>. Contudo, conforme o objeto do presente estudo atinente à Reurb-e, os parâmetros legais a serem apresentados serão os destinados a moradia.

Esse conjunto de medidas deve nortear a implantação de melhorias nos assentamentos, especialmente, para o resgate da cidadania e da qualidade de vida das partes envolvidas (Alfonsin, 1997). Vale o destaque sobre o conceito de regularização fundiária:

Regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária. (Alfonsin, 1997, p. 24)

O desafio da regularização fundiária urbana vincula-se à gestão da cidade denominada informal, que pode ser enfrentado a partir de uma vertente multidimensional

---

16 No Distrito Federal existem várias formas e políticas públicas voltadas à regularização fundiária urbana, sobre templos religiosos, existe a lei complementar distrital nº 806 de 2009 que “garantiu agilidade na regularização dessas ocupações a partir da atuação entre o GDF e Terracap, conforme o Programa Igreja Legal, lançado em meados de 2019. De lá pra cá, foram regularizados 333 imóveis” (CORREIO BRAZILIENSE, 2023) Disponível em <https://www.correiobraziliense.com.br/cidades-df/2023/09/5126593-regularizacao-30-templos-religiosos-recebem-escritura-no-df.html>. Sobre a regularização das terras rurais, em relação à legislação aplicável, destacam-se: lei federal 12.024 de 24/08/2009, Portaria nº 62/2009 de julho de 2009, lei distrital nº 5.803 de 11.01.2017, lei complementar nº 803 de 25.04.2009 e Portaria nº 25.03.2011 e Resolução da Terracap nº 248 de 26.02.2018. Assim, a Secretaria de Agricultura do Distrito Federal – SEAGRI e a TERRACAP “são as responsáveis pela gestão e execução da Política de Regularização de Terras Públicas Rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, regularizando as ocupações e efetuando o acerto fundiário. Para alcançar a regularização dessas áreas, alguns requisitos legais precisam ser atendidos, dentre eles temos que o interessado deve comprovar que esteja ocupando ininterruptamente a área requerida de forma direta, mansa e pacífica, anterior a 22 de dezembro de 2016, por si ou por sucessão voluntária ou causa mortis, e que possua atividade rural ou ambiental efetiva” (SEAGRI, 2023).



em relação à visão urbana, ambiental e social ou pode ser atrelada à visão de titulação da propriedade, com o objetivo de trazer segurança à posse (Chaer, et. al, 2020)

O direito à moradia revela o cerne da vida urbana, mas a dinâmica da organização do espaço urbano, como um plexo de medidas surge para suprir a falta de moradia regular e acessível, especialmente para as classes de menor renda, mas, em muitas cidades, como no caso do Distrito Federal<sup>17</sup>, também para suprir o déficit habitacional da classe média, à falta de alternativas no mercado formal para habitação (Chaer, et al, 2020).

A forma como o poder público enfrenta a questão da cidade informal tem mudado com o decorrer do tempo. Nas palavras de Maricato (2011, p. 107), “se até os anos 1980 as favelas eram apenas ‘caso de polícia’, a partir dessa década elas passam a ser também casos de políticas sociais”. Por muito tempo essas áreas não foram objeto de efetivo planejamento urbano, tendo ficado invisíveis aos olhos do planejamento urbano (Alfonsin, 1997).

Nesse cenário, a Lei de parcelamento do solo urbano, Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979), na expectativa de remoção das ocupações irregulares, “esbarrava no atendimento aos dispositivos bastantes restritivos e idealistas que pautavam a atuação técnica do urbanismo, como, por exemplo, largura de vias, área mínima de lotes, percentual de equipamento (Chaer, et. al, 2020, p. 31).

Havia, portanto, um impasse, que gerava, por um lado, letargia na remoção das ocupações, omissão estatal e ausência de planejamento para oferta de moradias regulares, o que contribuiu para o aumento do fenômeno da ilegalidade urbana no Brasil, marcando uma ruptura da cidade urbana regular e irregular (Chaer, et. al, 2020).

A regularização fundiária urbana pode ser pensada como um dos pilares de reorganização das cidades e como um dos pilares estruturantes desse direito. Ademais, as características instrumentais e substanciais da governança pública levam à construção de um ambiente que favorece a regularização fundiária, pois permite a ampliação da perspectiva de participação dos cidadãos-clientes à escolha dos bens ou serviços e como gestão que reflete a influência da participação desses membros como cidadãos (Messa, 2019).

---

<https://www.agricultura.df.gov.br/informacoes-sobre-a-regularizacao-das-ocupacoes-rurais/> Além disso, sobre a regularização das grandes áreas dos clubes do DF, aplica-se a legislação nº 6.888/2021(TERRACAP/2021), informações disponíveis em: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/1168-acaba-em-7-de-julho-prazo-de-regularizacao-de-clubes-e-outras-entidades>

Para a Terracap, segundo informações do seu *site*, Regularização fundiária, em termos gerais, é o “processo que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de inserir núcleos urbanos informais ao contexto legal das cidades”. Portanto, a regularização fundiária é um processo multidisciplinar que envolve diferentes órgãos da administração pública e é composto por várias etapas envolvendo a elaboração de estudos, projetos, obtenção de licenciamentos, registro cartorial, alienação e urbanização. O processo de regularização fundiária será concluído com a alienação das unidades criadas por venda direta ou, em casos específicos, por licitação pública, após o registro cartorial do loteamento (Terracap, 2023)

## **2.1 DAS DISPOSIÇÕES DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 A RESPEITO DA REURB**

A transformação paradigmática da regularização fundiária urbana e rural adveio da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016 (Brasil, 2016) que revogou as disposições elencadas da lei nº 11.977/2009 (Brasil, 2009) e apresentou nova dinâmica com destaque norteador a partir dos elementos inerentes à posse e ocupação dos imóveis até a data de 26 de dezembro de 2016 (Chaer, et al, 2020), que posteriormente foi convertida na Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2017).

Observa-se que o novo marco legal apresentado rompeu com o modelo anterior aplicado e apresentou uma visão mais atrelada à regularização da posse (Chaer, et. al, 2020) por intermédio da titulação ao ocupante pela possibilidade de venda direta ao bem.

A lei anterior, lei 11.977 (Brasil, 2009), conceituava a regularização fundiária urbana como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Já a lei 13.465/2017, em seu capítulo I, artigo 9º, cita que a regularização fundiária urbana (Reurb) engloba medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos ocupantes. Além disso, a lei 13.465/2017 apresenta instrumento da regularização fundiária rural, alterando leis correspondentes a esta temática (RDC, 2020).

Dessa maneira, a lei 13.465/2017 estabeleceu normas gerais e procedimentos aplicáveis à Reurb, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais o

objetivo de promover a incorporação dos núcleos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (Küster, 2021).

Os objetivos definidos pela legislação apontam para (i) inserção dos núcleos informais<sup>18</sup> ao ordenamento do território urbano, ou seja, a transformação do núcleo informal em formal e (ii) a titulação do ocupante (Küster, 2021).

No que tange ao objeto passível da Reurb, a legislação, ao falar em núcleo urbanos informais existentes no Município “engloba as áreas destinadas à moradia, comércio, indústria, conjuntos habitacionais, condomínios horizontais ou verticais, etc.” e áreas públicas. (Küster, 2021, p. 22).

Da análise dos artigos 16 e 17 da lei 13.465/2017, verifica-se a intenção da lei em acelerar o processo de regularização fundiária e quanto à Reurb-e a lei expressamente assevera a necessidade de pagamento do valor da terra nua, sem computar o valor das acessões erigidas e benfeitorias realizadas pelo ocupante. Além disso, no referido cálculo deverá haver a dedução da valorização do imóvel a partir das benfeitorias erigidas pelos ocupantes (artigo 98 da lei 13.465/2017). (Küster, 2021)

Em relação aos instrumentos jurídicos que poderão ser utilizados na Reurb, a lei, em seu artigo 15, apresentou rol amplo, elencando os seguintes institutos: i) legitimação fundiária e legitimação de posse; ii) usucapião; iii) desapropriação a favor dos ocupantes, iv) arrecadação de bens vagos; v) consórcio imobiliário; vi) desapropriação por interesse social; vii) direito de preempção; viii) transferência do direito de construir; ix) requisição, em caso de perigo público iminente; x) intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular; xi) alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor; xii) concessão de uso para fins de moradia; xiii) concessão de direito real de uso; xiv) doação e xv) compra e venda.

Dentre os institutos elencados, “os que apresentaram maior relevância, foram as inovações da legitimação de posse e a legitimação fundiária<sup>19</sup>” (Küster, 2021, p. 24). Nesse ponto, Vicente de Abreu Amadei conceitua esse instituto como sendo uma exceção ao princípio da continuidade registral, pois permite a aquisição originária do bem por ato do poder público, mediante a expedição da CRF – Certidão de Regularização Fundiária.

---

<sup>18</sup> O inciso III, do artigo 11 da Lei 13.465/2017 afirma que: “III – núcleo informal é aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município”

<sup>19</sup> Artigo 23 da Lei 13.465/2017: “A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante do núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016”.

Dessa forma, o instrumento da legitimação fundiária, que é o procedimento administrativo que tem por objetivo a concessão de título de legitimação de posse ou de propriedade para ocupantes de áreas urbanas públicas ou privadas, com ou sem edificação, que possuam título de propriedade. Esse instrumento pode beneficiar os proprietários de imóveis irregulares, pois permite a regularização fundiária de áreas ocupadas de forma irregular, conferindo segurança jurídica e acesso a serviços públicos.

Rosane de Almeida Tierno (2019), em apertada síntese, aduz que “a legitimação fundiária é instrumento de titulação em áreas onde já existe ocupação humana de forma irregular, aplicando-se tanto em áreas públicas como privadas”<sup>20</sup>

Houve, ainda, conforme o artigo 14 da Lei 13.465/2017<sup>21</sup>, a ampliação do rol dos legitimados para a deflagração do processo da Reurb, para além dos entes estatais, União, Estados e Municípios e Distrito Federal podem solicitar a Reurb, os beneficiários da medida, individual ou coletivamente, os proprietários, a Defensoria Pública, no caso dos hipossuficientes e o Ministério Público. Assim, a grande inovação foi a legitimidade concedida aos proprietários, loteadores ou empreendedores responsáveis pelo surgimento do núcleo urbano informal consolidado. (Küster, 2021)

De se ver que a referida lei trouxe outras inovações para o processo de regularização fundiária, como a simplificação e redução de custos do processo, a ampliação das instruções para a Legitimação Fundiária, a possibilidade de registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários em ato único, a criação do Cadastro Nacional de Regularização Fundiária Rural e Urbana (CNARF), a possibilidade de utilização de georreferenciamento para a demarcação urbanística, entre outras (Tartuce, 2018).

---

<sup>20</sup> “A legitimação fundiária, portanto, é um direito real tipificado pelo artigo 23, da Lei nº 13465/2017 e, desse modo, atendido, de forma plena o princípio da tipicidade dos direitos reais, que veda a criação de tipos reais pela convenção privada (...). Assim, o referido artigo tipifica a legitimação fundiária como direito real representativo de um modo originário de aquisição da propriedade imóvel: Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante deve adquirir a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado” (KÜSTER, 2021, p. 27).

<sup>21</sup> “Artigo 14. Poderão requerer a Reurb: I – a União, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; II – os beneficiários, individual ou coletivamente diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e V – o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro”.

O procedimento administrativo, por força das diretrizes da nova legislação, está estruturado em uma fase administrativa perante o ente público (Município) e outra fase perante o Oficial de Registro de imóveis competente (Küster, 2021).

A lei também estabelece prazos para a análise e aprovação dos projetos de regularização fundiária pelos órgãos competentes, bem como para a concessão de títulos de legitimação de posse ou de propriedade. Além disso, a lei 13.465/2017 prevê a possibilidade de utilização de outros instrumentos jurídicos para a promoção da regularização fundiária, como a usucapião, a desapropriação em favor dos possuidores, a arrecadação de bem vago, o consórcio imobiliário, a desapropriação por interesse social, entre outros.

A lei anterior destacava as diretrizes, parâmetros e objetivos que encontravam amparo nas dimensões legitimadas pelo estatuto da cidade, enquanto a nova lei omite, em grande parte, os dispositivos anteriores, mas não revoga o que dita o estatuto ou demais instrumentos (Chaer, et al, 2020).

Da análise comparativa, é possível verificar que a maior parte dos dispositivos da lei recente estabelecem os procedimentos quanto ao registro e titulação dos ocupantes/moradores, com destaque à dimensão jurídica do instituto, sendo que a maior diferença em relação à legislação anterior atrela-se aos parâmetros do projeto urbanístico (Bezerra, et al, 2020); esse ponto entende-se como destinado ao poder executivo local.

A visão apresentada pela nova legislação coloca em evidência o aspecto jurídico da regularização fundiária, cuja visão de segurança da posse ou da titulação permite a distribuição da propriedade aos ocupantes (Chaer, et al, 2020). A partir dessa titulação ao ocupante é possível o acesso ao crédito imobiliário aos ocupantes por intermédio de financiamentos, bem como há o incentivo por melhorias, incentivando, no caso das terras públicas o papel articulador do governo.

Como já salientado, De Soto (2000) propõe que os assentos informais sejam vistos como “capital morto” que deve ser reanimado e transformado em “capital líquido”. Assim, a partir dos reflexos da segurança da posse, os moradores possam ter acesso a créditos e investimentos que somente seriam disponibilizados na hipótese da outorga/concessão do título de propriedade aos ocupantes. Dito de outra forma, regularizar seria o ato de legalizar por intermédio de títulos de propriedade individual plena.

Quanto ao procedimento administrativo para a Reurb, a lei, conforme artigo 28<sup>22</sup>, prevê um procedimento bifásico: primeiramente, referente à fase administrativa perante o ente público (Município) e outra fase, perante o Oficial de Registro de Imóveis competente. A simplificação desse processo pauta-se no princípio da função social das cidades, da segurança e da dignidade da moradia, sem se distanciar do efetivo “reencontro da felicidade”

## 2.2 IMPLEMENTAÇÃO DA REURB-E NO DISTRITO FEDERAL

No presente tópico serão apresentados os estudos sobre a regularização fundiária – Reurb-E no âmbito do Distrito Federal, cujos desafios atinentes ao fornecimento de moradia acessível e regular são consentâneos à implantação e criação da cidade em 1956. Frisa-se que desde o seu nascedouro houve a necessidade de organização das moradias no formato desafiador de uma “cidade planejada” (Hermida, 2016)

Segundo dados do IBGE (2023), acerca da implantação e desenvolvimento do Distrito Federal, a história remete a 1823, quando José Bonifácio de Andrade e Silva, o Patriarca da Independência, propôs a criação de uma nova capital no interior do Brasil (sugerindo o nome Brasília), longe dos portos para garantir a segurança do país.

Na sequência, conforme descrito como a “vocaçãõ mística de Brasília” se inicia quando é incorporada à sua história o sonho de Dom Bosco. O Santo Italiano sonhou com uma depressão bastante larga e comprida, partindo de um ponto onde se formava um grande lago, entre os paralelos 15º e 20º, e que repetidamente uma voz lhe dizia que ‘...quando vierem escavar as minas ocultas, no meio destas montanhas, surgirá aqui a terra prometida, vertendo leite e mel. Será uma riqueza inconcebível...’

Posteriormente, em 1892, foi nomeada a Comissão Exploradora do Planalto Central do Brasil, liderada pelo astrônomo *Luiz Cruls* e integrada por médicos, geólogos e botânicos, que fizeram um levantamento sobre topografia, o clima, a geologia, a flora, a

---

<sup>22</sup> Artigo 28 da lei 13.465/2017: “A Reurb obedecerá às seguintes fases: I – requerimento dos legitimados; II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel dos confrontantes; III – elaboração do projeto de regularização fundiária; IV – saneamento do processo administrativo; V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; VI – expedição da CRF pelo Município; e VII – registro da CRF e do projeto de regularização aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb na forma estabelecida nesta Lei a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana”.

fauna e os recursos materiais da região do Planalto Central. A área ficou conhecida como Quadrilátero *Cruls* e foi apresentada em 1894 ao Governo Republicano. Somente em 1955 foi delimitada uma área de 50 mil quilômetros quadrados – onde localiza-se o atual Distrito Federal.

A construção da nova capital teve início em abril de 1956, no comando do então presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, com a criação da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - Novacap e o projeto de lei 2.874, o governo lançou o edital do Concurso Público para a construção do Plano Piloto.

Lúcio Costa foi o vencedor do projeto urbanístico (que partiu do traçado de dois eixos cruzando em ângulo reto como o sinal da cruz. Um destes eixos leva às áreas residenciais, sendo levemente inclinado, dando à cruz a forma de um avião; o outro denominado Monumental, com 16 Km de extensão, abriga os prédios públicos e os palácios do Governo Federal no lado leste; no centro a rodoviária e a torre de TV e no lado oeste os prédios do Governo do Distrito Federal) e Oscar Niemeyer o autor dos principais projetos arquitetônicos da cidade. No dia 21 de abril de 1960, a estrutura básica da cidade está edificada e Brasília então é inaugurada.

Os candangos (nome dado aos primeiros habitantes da nova cidade) comemoram ao lado de Oscar Niemeyer, Israel Pinheiro, Lúcio Costa e Juscelino Kubitschek, os principais responsáveis pela construção de Brasília. Dessa forma, a cidade foi implantada em menos de cinco anos, fruto do denominado “sonho de JK”, que foi efetivado conforme o plano de metas conhecido como “50 anos em 5”<sup>23</sup> ((Hermida, 2016).

O projeto inicial do Distrito Federal contemplou para a parte central da cidade, o chamado Plano Piloto, uma previsão para abarcar quinhentos mil habitantes em cinquenta

---

<sup>23</sup> “Brasília só se fez possível graças ao Presidente Juscelino Kubitschek, o homem que acreditou no sonho. Em 1955, durante sua campanha na cidade de Jataí (GO), o então candidato fez a promessa de construir a nova capital. O programa de governo de Juscelino, organizado com o auxílio de uma equipe de técnicos, foi batizado com o nome “Programa de Metas” e representava um audacioso plano de desenvolvimento nacional, que acabou sendo cumprido à risca. JK queria imprimir, em cinco anos de mandato, um ritmo de crescimentos industrial equivalente a 50 anos, o famoso **50 anos em 5**. A meta síntese foi a construção de Brasília, realizada em três anos e meio. Brasília não é meta final, não é o objetivo último. É apenas uma das etapas na marcha para um Brasil grande e melhor. Um país que nos anos 1950 estava no atraso e era sempre visto como uma promessa de um grande futuro. Brasília e a modernidade trazida por JK deram esse passo decisivo para o destino do País. Brasília levou o progresso para o interior abriu o caminho para a descoberta de um novo Brasil”. disponível em <https://guiajuanluishermida.com.br/2017/04/19/juscelino-kubitschek-realiza-o-sonho/> . Acessado em novembro de 2023.



anos. Entretanto, a cidade ascendeu como espaço virtuoso e atrativo para milhares de pessoas, que passaram a vivenciar a nova capital do Brasil como um espaço de oportunidades, especialmente no tocante ao acesso à terra. (Agência Brasília, 2019)



(fonte: Agência Brasília, 2019)

Nesse sentido, interessante observar Brasília/DF como uma cidade inicial imposta, implementada em menos de quatro anos, conforme revisitação do planejamento da cidade, nos termos do premiado livro “*cidade pós-compactada*”, acerca dos estudos sobre estratégias de projetos a partir de Brasília, que assim se apresentou:

“sem que o tempo de realização produzisse as alterações ou ajustes que ocorrem ao longo do tempo; a ação autoritária do Estado, sob a ditadura (1964-1985), e para além dela, protegeu o Plano dispensando os seus pretendes a sua gestão e transformação; dois anos após sua inauguração oficial, o Plano estava protegido por sua inscrição na Lista do Patrimônio Nacional da Unesco, o que tem estimulado o intenso desenvolvimento de outras concentrações urbanas em suas periferias, poupando-a, de alguma forma; finalmente, a marginalização de Brasília pela crítica arquitetônica carregada pelos ideais pós-modernistas dos anos 1970 e 1980” (Pescatori, et al, 2021)

Por analogia, diante dessa constatação, conforme demonstração de *Melvin Webber* em 1964, “a cidade se transformou no reino urbano do não lugar” (*The Non-Place-*



*Urban Realm*), “o urbano sem lugar e sem limites” e no Distrito Federal não foi diferente. (Pescatori, et al, 2021), sobretudo, considerando que a escassez de moradia para todas as classes é consentânea à construção e implantação da cidade.

Nessa esteira, surgem questionamentos importantes: pode-se pensar a regularização fundiária urbana no DF como um resgate da conclusão da entrega de uma terra legalizada e passível de sucessão ou transferência *inter vivos* aos seus habitantes? Ademais, seria esse modelo de regularização instrumento adequado à transformação da cidade em espaço seguro e assistido pela implementação dos serviços públicos essenciais para a vida em um centro urbano? E mais, seria esse o procedimento apto a reconfigurar o espaço urbano para a retomada do planejamento urbanístico da capital do Brasil?

Essas respostas poderão ser perquiridas a partir da exposição dos dados sobre a conclusão dos procedimentos da Reurb-e nos últimos cinco anos, conforme serão apresentados na presente pesquisa.

### **2.2.1 Concepções iniciais sobre a criação do Distrito Federal e seu desenvolvimento**

Conforme visto, impende explorar a concepção inicial do DF que, desde o seu nascedouro, diante da diversidade de regimes jurídicos das terras que formaram o quadrilátero para abrigar a nova capital, a situação fundiária das terras permaneceu indefinida ou em processo de desapropriação, tendo havido a coexistência de terras públicas em comum, indivisas ou terras destinadas ao arrendamento rural. Assim, à época, diante da ausência de um planejamento específico para a destinação do solo, eclodiram brechas e espaços para atuação irregular de especuladores, especialmente, em decorrência da ausência de oferta de moradia para classe média que não detinha condições financeiras para habitar na área central denominada plano piloto. (Koressawa, 2010)

Esse problema foi objeto de destaque nos debates realizados durante o I – Seminário de Estudos dos Problemas Urbanos de Brasília, realizado de 5 a 21 de agosto de 1974, quando o arquiteto Lúcio Costa<sup>24</sup> apresentou as seguintes considerações sobre a criação de Brasília/Distrito Federal:

---

<sup>24</sup> Lúcio Costa foi um arquiteto, urbanista e professor brasileiro nascido na França. Pioneiro da arquitetura modernista no Brasil, ficou reconhecido mundialmente pelo projeto do Plano Piloto de Brasília. (Wikipédia, 2023). Nesse sentido, conforme informações do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional –

O crescimento da cidade é que ocorreu de forma anômala: houve uma inversão que todos conhecem, porque o plano estabelecido era para que Brasília se mantivesse dentro dos limites para as quais foi planejada, de 500 a 700 mil habitantes. Ao aproximar-se desses limites, então, é que seriam planejadas as cidades satélites, para que essas se expandissem ordenadamente, racionalmente projetadas, arquitetonicamente definidas. Esse era o plano proposto. Mas ocorreu a inversão porque a população a que nos referimos (os candangos) aqui ficou, e surgiu o problema de onde localizá-la. Daí a criação dos núcleos periféricos, para transferir as populações, dando terreno para se instalarem de uma forma ou de outra. Como consequência, os núcleos transformaram-se em verdadeiras cidades, as chamadas cidades satélites, que tomaram o lugar das cidades satélites que deveriam ocorrer. Assim, as cidades satélites anteciparam-se a cidade inconclusa, cidade ainda arquipélago, como estava agora já mais adensada, mas ainda não concluída. A cidade ainda está oca. Entretanto, dois terços da população de Brasília moram nessa periferia o que foi, naturalmente, desvirtuada. (Seminário , 1974)

Para facilitar a administração dessas localidades, o Distrito Federal foi dividido em regiões administrativas, conforme as disposições da lei federal 4.545/1964, com o intuito de descentralizar e melhorar a coordenação dos serviços de natureza local. Cada RA possui um administrador regional, indicado pelo governador do Distrito Federal. Em 1964 havia oito RAs, que foram subdivididas de acordo com o desenvolvimento da ocupação urbana do Distrito Federal. A Lei Distrital 5161/2013 estabelece critérios para a criação de novas RAs, sendo um deles a existência de população mínima de 20.000 habitantes.

---

IPHAN, “A construção de Brasília e do Plano Piloto de Brasília se deram por meio do Concurso Nacional, realizado pelo presidente Kubitschek, em 1957. O vencedor do concurso foi Lucio Costa, responsável pelo desenho e monumentalidade da cidade. Junto ao também arquiteto e urbanista Oscar Niemeyer, concebeu uma das maiores realizações culturais do século XX. As ideias de transferência da Capital do Brasil remontam ao período colonial. Em 1761, o Marquês de Pombal, então um dos principais ministros de D. José, rei de Portugal, propunha mudar a capital do império português para o interior do Brasil Colônia. No entanto, após a defesa da mudança da capital por várias personalidades e muitos estudos da localização, o governo do presidente Dutra (1946-1951) definiu o território do Distrito Federal. Juscelino Kubitschek de Oliveira estabeleceu a construção de Brasília como meta síntese de seu Plano de Metas. Em 1956, foi criada a Companhia Urbanizadora da Nova Capital (Novacap) e publicado o edital do Concurso Nacional do Plano Piloto, o qual já estabelecia os contornos do Lago Paranoá e a localização do futuro aeroporto e do Palácio da Alvorada, residência da Presidência da República. Inaugurada em 21 de abril de 1960, Brasília cumpriu sua missão histórica de promover a integração do território brasileiro e de interiorizar o desenvolvimento. Além de sediar o Governo Federal, a capital é um grande centro prestador de serviços, com acervo arquitetônico, urbanístico e paisagístico de grande beleza e singularidade. Logo após a inauguração da cidade, o Presidente Kubitschek solicitou ao então chefe do Iphan, Rodrigo Melo Franco de Andrade, em 15 de junho de 1960, a análise do tombamento do Plano Piloto, pois esta seria a única defesa para Brasília frente “às investidas demolidoras que já se anunciam vigorosas”. Após tantos anos, o tombamento federal foi uma iniciativa ousada de preservação da cidade. A experiência institucional com a gestão cotidiana da área tombada mostrou que seria impossível manter a coesão urbanística de sua concepção e seus valores históricos, sem esse instrumento jurídico-administrativo de proteção” (IPHAN, 2023) disponível em <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/4481/brasil-30-anos-como-patrimonio-mundial>

Atualmente existem 35 RAs<sup>25</sup> oficialmente delimitadas pela lei complementar número 958 de 20 de dezembro de 2020 - Codeplan, 2020), pois em 2022 foram criadas mais duas RAs: Arapoanga e Agua Quentes.

---

<sup>25</sup>Conforme dados da Secretária do Governo do Distrito Federal, disponíveis em <https://segov.df.gov.br/category/administracoes-regionais>, segue o rol completo das regiões administrativas, com a respectiva data de sua criação e ato normativo autorizador, a saber: RA CIDADE ANIVERSÁRIO NORMA DE CRIAÇÃO I 21/04/1960 II 12/10/1960 III 05/06/1958 IV 05/06/1933 V 13/05/1960 VI 19/08/1859 VII 25/10/1957 VIII 19/12/1956 IX 27/03/1971 X 05/05/1969 XI 30/11/1959 XII 25/10/1989 XIII 10/02/1993 XIV 25/06/1993 XV 28/07/1993 XVI 30/08/1960 XVII 13/03/1990 XVIII 10/01/1960 XIX 03/11/1956 XX 06/05/2003 XXI 06/05/1995 XXII 06/05/2003 XXIII 06/05/2003 XXIV 13/03/1961 XXV 27/01/2004 XXVI 11/10/1991 XXVII 01/09/2004 XXVIII 07/07/2005 XXIX 14/07/2005 XXX 26/05/2009 XXXI 11/09/1956 XXXII 14/08/2019 XXXIII 01/10/2019 XXXIV 21/12/2022 XXXV 21/12/2022 PLANO PILOTO Lei nº 2.874, de 19 de setembro de 1956, que dispõe sobre a mudança da capital federal. A Lei nº 1.648, de 16 de setembro de 1997, deu nova denominação à Região Administrativa I – Brasília passa a denominar-se Região Administrativa Plano Piloto, RA I. GAMA Oficializada pelo Decreto nº 571, de 19 de janeiro de 1967. Tornou-se RA por meio da Lei nº 49, de 25 de outubro de 1989 e do Decreto nº 11.921, de 25 de outubro de 1989. TAGUATINGA A cidade foi fundada no dia 5 de junho de 1958, mas somente foi oficializada pelo Decreto nº 571, de 19 de janeiro de 1967. Tornou-se a 3ª RA por meio da Lei nº 49, de 25 de outubro de 1989, e do Decreto nº 11.921, de 25 de outubro de 1989, que fixa os novos limites das Regiões Administrativas do Distrito Federal. BRAZLÂNDIA a cidade foi incorporada ao Distrito Federal em 10 de dezembro de 1964, pela Lei nº 4.545. Tornou-se a 4ª RA por meio da Lei nº 49, de 25 de outubro de 1989, e do Decreto nº 11.921, de 25 de outubro de 1989, que fixa os novos limites das Regiões Administrativas do Distrito Federal. SOBRADINHO A cidade foi fundada no dia 13 de maio de 1960, mas somente foi oficializada pelo Decreto nº 571, de 19 de janeiro de 1967. Tornou-se a 5ª RA por meio da Lei nº 49, de 25 de outubro de 1989, e do Decreto nº 11.921, de 25 de outubro de 1989, que fixa os novos limites das Regiões Administrativas do Distrito Federal. PLANALTINA A Região Administrativa de Planaltina (RA VI) foi criada em 19 de agosto de 1859 pela Lei nº 03 da Assembleia Provincial de Goiás. Foi incorporada ao Distrito Federal em 10 de dezembro de 1964, pela Lei nº 4.545, mas foi pelo Decreto nº 11.921, de 25 de outubro de 1989, que se tornou a 6ª região administrativa do DF. PARANOÁ Oficialmente criada pela Lei nº 4.545, de 10 de dezembro de 1964. As Administrações Regionais de Brasília e do Paranoá, contudo, só foram implantadas efetivamente em 1989 pela Lei nº 49, de 25 de outubro de 1989. NÚCLEO BANDEIRANTE Fundada em 1956. Oficializada pelo Decreto nº 571, de 19 de janeiro de 1967. Tornou-se a 8ª RA por meio da Lei nº 49, de 25 de outubro de 1989. CEILÂNDIA Decreto nº 2.943, de 27 de junho de 1975, criou a Administração de Ceilândia, vinculada a Administração Regional de Taguatinga. Em 25 de outubro de 1989, a Lei nº 11.921 criou a Região Administrativa de Ceilândia – RA IX. O aniversário de Ceilândia é comemorado no dia 27 de março, por força do Decreto nº 10.348, de 28 de abril de 1987. GUARÁ A região administrativa do Guará foi fundada no dia 5 de maio de 1969. Em 1973, pelo Decreto nº 2.356, de 29 de agosto, foi criada a Administração Regional X, composta pelo Guará I, Guará II e o Setor Indústria e Abastecimento – SIA. CRUZEIRO Lei nº 49, de 25 de outubro de 1989, e tornou-se a 11ª Região Administrativa pelo Decreto nº 11.921, de 25 de outubro de 1989. SAMAMBAIA a cidade foi criada pela Lei nº 49, de 25 de outubro de 1989, e tornou-se a 12ª Região Administrativa pelo Decreto nº 11.921, de 25 de outubro de 1989. SANTA MARIA Tornou-se a 13ª RA por meio do Decreto nº 14.604, de 10 de fevereiro de 1993. SÃO SEBASTIÃO Tornou-se a 14ª Região Administrativa por meio da Lei nº 467, de 25 de junho de 1993. RECANTO DAS EMAS Tornou-se a 15ª Região Administrativa por meio da Lei nº 510, de 28 de julho de 1993, regulamentada pelo Decreto nº 15.046, de 22 de setembro de 1993. LAGO SUL Lei nº 643, de 10 de janeiro 1994, regulamentada pelo Decreto nº 15.515, de 17 de março de 1994, que a tornou a 16ª RA. RIACHO FUNDO Tornou-se a 17ª RA pela Lei nº 620, de 15 de dezembro de 1993, e o Decreto nº 15.514, de 17 de março de 1994. LAGO NORTE Lei nº 641, de 10 de janeiro de 1994, regulamentada pelo Decreto nº 15.516/94. CANDANGOLÂNDIA Lei nº 658, de 27 de janeiro de 1994. ÁGUAS CLARAS Lei nº 3.153, de 06 de maio de 2003. RIACHO FUNDO 2 Tornou-se a 21ª RA pela Lei nº 3.153, de 06 de maio de 2003. SUDOESTE/OCTOGONAL Tornou-se a 22ª RA pela Lei nº 3.153, de 06 de maio de 2003. VARJÃO O Decreto nº 13.132, de 19 de abril de 1991, criou a Vila Varjão, que se tornou a 23ª RA pela Lei nº 3.153, de 6 de maio de 2003. PARK WAY Lei nº 3.255, de 29 de dezembro de 2003. ESTRUTURAL (SCIA) Tornou-se a 25ª Região Administrativa por meio da Lei nº 3.315, de 27 de janeiro de 2004. SOBRADINHO II A cidade foi criada por meio da Lei nº 3.314, de 27 de janeiro de 2004. JARDIM BOTÂNICO Lei nº 3.435, de 1º de setembro de 2004. ITAPOÃ Lei nº 3.527, de 3 de janeiro de 2005. SIA Tornou-se a 29ª Região Administrativa por meio da Lei nº 3.618, de 14 de julho de 2005. VICENTE PIRES A cidade foi criada por

Tem-se a espacialização do crescimento conjugado de diversas cidades dentro da cidade, as chamadas regiões administrativas, antigas cidades satélites, como a excepcionalidade urbana contemplada no quadrilátero do Distrito Federal. Se as regiões administrativas continham na sua origem uma pretensão de crescimento urbano controlado e com “promessa de autonomia”, faticamente, essa pretensão não superou a efetiva expansão da capital. Com o passar do tempo, as dinâmicas socioeconômicas de urbanização do DF foram “mais complexas, desiguais e urgentes” (Pescatori, et al, 2021)

Outrossim, registra-se que, paralelamente à expansão das cidades satélites, houve o crescimento vertiginoso da ocupação irregular da terra, “tanto aqueles ligados à legítima luta por vulneráveis, tanto aqueles por parcelas ricas da população, encastelada em inúmeros condomínios fechados horizontais de alta renda, espalhados ao longo dos principais eixos rodoviários da cidade desde a década de 1970” (Pescatori, et. al, 2021, p. 290)

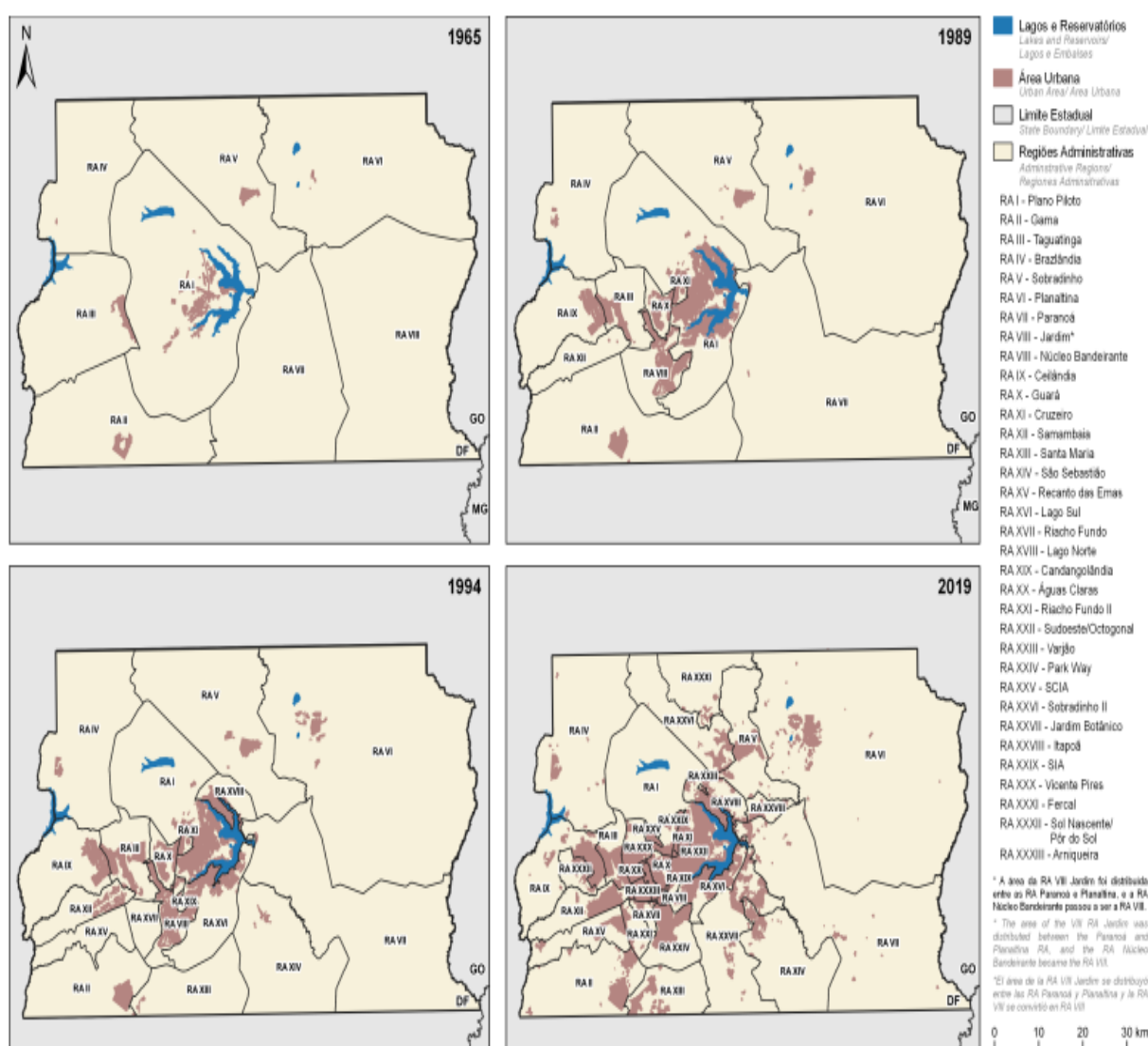


(fonte: Wikimedia Commom)

---

meio da Lei nº 4.327, de 26 de maio de 2009. FERCAL Lei nº 4.745, de 29 de janeiro de 2012. SOL NASCENTE E PÔR DO SOL A cidade foi criada pela Lei nº 6.359, de 14 de agosto de 2019. ARNIQUEIRA Lei nº 6.391, de 30 de setembro de 2019. ARAPOANGA Lei nº 7.190, de 21 de dezembro de 2022. ÁGUA QUENTE Lei nº 7.191, de 21 de dezembro de 2022.

No mapa abaixo há espacialização das regiões administrativas - RAs, antigas cidades satélites do Distrito Federal ao longo das décadas. Primeiramente, conforme indicação em vermelho, foram destacadas as ocupações urbanas, cujo crescimento ao longo dos anos é percebido como verdadeiro adensamento urbano; conforme os seguintes períodos: 1º - 1965, 2º - 1989, 3º - 1994 e 4º - 2019.



(fonte: Atlas de Brasília – Codeplan/2020)



## **2.2.2 Análise da regularização fundiária urbana de interesse específico praticada no Distrito Federal antes da Lei nº 13.456/2017**

Antes da edição da lei federal nº 13.465/2017, no DF vigorava a lei federal nº 9.262/96, que teve vigência por 10 (dez) anos, e a lei distrital nº 954/95 de 17 de novembro de 1995, que permitiam a venda direta dos lotes públicos aos ocupantes, a preço de terra nua, tão somente para a região do Setor Habitacional Jardim Botânico, o que gerava uma evidente segregação, considerando a existência de diversos condomínios irregulares fora do contorno do Jardim Botânico, a exemplo de Vicente Pires (Almeida, 2015).

Inobstante essa constatação, para além desse problema inicial, inicial ainda houve a interposição de ações diretas de inconstitucionalidade, processo nº 2003.00.2.008231-8, proposta pelo Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, em face dos dispositivos da Lei nº 954/1995, que, primeiramente, foi julgada procedente pelo Conselho Especial do TJDF, em 02 de agosto de 2005, pelo voto do Desembargador Relator Vaz de Mello. (Almeida, 2015)

Por outro lado, o STF, ao apreciar os termos da ADI 2990-8, conforme acolhimento do voto do Ministro Relator Joaquim Barbosa, conforme julgamento realizado em 18 de abril de 2007, entendeu pela constitucional da lei federal nº 9.262/96, tendo restado estipulada a possibilidade do Distrito Federal efetuar a alienação direta em favor dos ocupantes dos imóveis públicos urbanos situados na região da Área de Preservação Ambiental - APA da bacia do Rio São Bartolomeu (STF, 2007).

Nesse sentido, vale o destaque do julgado pelo STF:

EMENTA  
AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. ARTIGO 3º, CAPUT E §§, DA LEI N. 9.262, DE 12 DE JANEIRO DE 1.996, DO DISTRITO FEDERAL. VENDA DE ÁREAS PÚBLICAS PASSÍVEIS DE SE TORNAREM URBANAS. TERRENOS LOCALIZADOS NOS LIMITES DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA DA BACIA DO RIO SÃO BARTOLOMEU. PROCESSO DE PARCELAMENTO RECONHECIDO PELA AUTORIDADE PÚBLICA. VENDAS INDIVIDUAIS. AFASTAMENTO DOS PROCEDIMENTOS EXIGIDOS NA LEI N. 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1.993. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. INEXIGIBILIDADE E DISPENSA DE LICITAÇÃO. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 37, INCISO XXI, DA CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. INOCORRÊNCIA. 1. A dispensa de licitação em geral é definida no artigo 24, da Lei n. 8.666/93; especificadamente --- nos casos de alienação, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis construídos e destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de

programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, por órgãos ou entidades da administração pública --- no seu artigo 17, inciso I, alínea “f”. Há, no caso dos autos, inviabilidade de competição, do que decorre a inexigibilidade de licitação (art. 25 da lei). O loteamento há de ser regularizado mediante a venda do lote àquele que o estiver ocupando. Consubstancia hipótese de inexigibilidade, artigo 25. 30 Ibidem. 31 Ibidem. 32 Ibidem. 32 2. Ação Direta de Inconstitucionalidade julgada improcedente. (ADI 2990, Relator(a): Min. JOAQUIM BARBOSA, Relator(a) p/ Acórdão: Min. EROS GRAU, Tribunal Pleno, julgado em 18/04/2007, DJe-087 DIVULG 23-08-2007 PUBLIC 24-08-2007 DJ 24-08-2007 PP-00022 EMENT VOL-02286-01 PP-00180) A Corte Suprema decidiu pela constitucionalidade da legislação, sob fundamento de que, no caso em questão, havia inviabilidade de competição, exigida na lei de licitações, o que acabou consubstanciando na hipótese de inexigibilidade, disposta no art. 25 da referida lei. Assim, o STF acabou por criar uma “nova situação jurídica”, definida desta forma por Carina Costa Oliveira Leite<sup>33</sup>: Especificamente em relação às Promotorias de Defesa do Patrimônio Público e Social (PRODEP), gerou-se uma celeuma em torno da forma de alienação dos lotes irregulares. O Ministério Público posicionou-se em favor da licitação, enquanto o Governo defendia a venda direta. Em meio ao embate, adveio a decisão do Supremo Tribunal Federal, que, nos autos da ADIN nº 2990/DF, julgou constitucional a Lei nº 9262/96, admitindo a venda direta de imóveis irregulares localizados na Bacia do Rio São Bartolomeu, sob argumento de que a questão social envolvida – ocupação sem controle de áreas públicas no DF – justificaria o afastamento do procedimento licitatório, dada a inviabilidade de competição na forma do art. 25 da Lei nº 8.666/93.

Observa-se que a legislação, declarada constitucional pelo STF, abrangia a venda direta de imóveis de região específica do São Bartolomeu. Dessa forma, para outras áreas, para fins de regularização com possível venda aos ocupantes o processo deveria seguir na forma da lei vigente para concorrências públicas, lei 8.666/93. Cita-se, como exemplo de área regularizada nesses moldes o antigo Condomínio Residencial *Hollywood*, hoje Taquari, cuja licitação, por ampla concorrência, permitiu, tão somente, o exercício do direito de preferência pelos ocupantes. Pela lei licitações foram regularizadas pela venda na modalidade ampla concorrência, aproximadamente, 963 unidades<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Observa-se da notícia veiculada no jornal Correio Braziliense em 07/12/2004 sobre a licitação dos imóveis ocupados no Taquari (antigo condomínio Hollywood): “Dois anos e meio depois da primeira licitação, o Setor Habitacional Taquari terá os últimos lotes da Etapa I, antigo Condomínio Hollywood, postos à venda. A Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) realiza nesta terça-feira, às 9h, no auditório da empresa, a última licitação do ano. Serão vendidos 246 imóveis no Distrito Federal — 140 só no Taquari. A maioria deles, 129 lotes, está ocupada por antigos moradores do Hollywood. Os lotes oferecidos no setor habitacional são os remanescentes das duas últimas licitações da Etapa I. A maioria, 92%, está ocupada por moradores do Hollywood, que terão o direito de preferência na compra, desde que apresentem propostas iguais ou maiores às apresentadas por outros compradores. A diferença de preços da primeira licitação é grande. Em 2002, os lotes foram avaliados, em média, por R\$ 54 mil. Hoje, os terrenos mais baratos, de 750 m<sup>2</sup>, são vendidos a R\$ 80 mil. Muitos ocupantes nem se inscreveram na licitação porque não podem pagar pela avaliação da Terracap. “Vou esperar alguém comprar e pedir indenização pelo que construí”, afirma o aposentado João Lucas de Oliveira, 89 anos, que

Na ocasião houve a distribuição de muitas ações judiciais<sup>27</sup> movidas com o intuito dos moradores de buscar afastar a licitação na modalidade ampla concorrência, bem como para furtarem-se a efetuar o pagamento da terra ao poder público, uma vez que entendiam que o pagamento feio ao parcelador irregular. Isso, em termos práticos, implica dizer que o adquirente de terra sem justo título e irregular deverá efetuar o pagamento ao real proprietário das terras, no caso, a Terracap.

Pela análise das ações judiciais perpetradas, observa-se grau elevado de insegurança jurídica ao se permitir a venda na modalidade ampla concorrência, pois, de fato, houve casos de arrematação do imóvel por terceira pessoa que não o efetivo ocupante<sup>28</sup>, o que pode ter gerado uma quebra da pretensão da regularização para fins de moradia para o ocupante que erigiu sua residência em área irregular. Esse cenário demonstrou que, de fato, havia uma lacuna na legislação federal acerca da possibilidade de regularização fundiária de áreas públicas com dispensa de licitação para a venda direta ao efetivo ocupante<sup>29</sup>.

---

mora há dez no Taquari. O terreno dele foi somado a outros dois lotes vizinhos e avaliado em R\$ 448 mil. O aposentado comprou um lote de 800m<sup>2</sup> em 1994 por Cr\$ 8 milhões (cruzeiros reais). Em 1995, João foi o primeiro ocupante do Hollywood a receber certificado e alvará do Governo do Distrito Federal (GDF). “Na época, achei que estava tudo certo. Não ia me meter numa confusão dessas se soubesse.” Hoje, ele pensa em abrir mão de morar no lugar. “Só vou pedir à Justiça uma indenização pelo que paguei com a construção da casa”, resigna-se. Infraestrutura Dos 1.110 lotes existentes no Taquari, 963 foram vendidos nas duas licitações anteriores. Nenhum dos compradores, entretanto, paga a mensalidade da compra. Todos entraram na Justiça contra a Terracap, porque não há infraestrutura no local e nem licença ambiental”.

<sup>27</sup> Cita-se como exemplo os seguintes processos judiciais que tiveram tramitação perante o E. TJDF: 20020111094278.ACP, 20030110006018APC0 20020020096459.AGI, 20020111094245APC, 20020111094534APC, 20020111094149APC, 20030020018796AGI, 20020020096890.AGI, 20020020096833.AGI, 20020020096671. AGI, 20030020027391.AGI, 20020020097099.AGI. (Disponível no site do E.TJDFT. [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)).

<sup>28</sup> Sobre a arrematação do imóvel por terceira pessoa, observa-se a ação judicial nº 2011002007171.AGI. 5ª Turma Cível. TJDF. (Disponível no site do E.TJDFT. [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)).

<sup>29</sup> Em matéria divulgada no jornal Correio Braziliense, assim constou: “Dez anos depois da primeira licitação de lotes em parcelamentos irregulares, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) ainda enfrenta ações judiciais relativas ao Setor Habitacional Taquari. Antes conhecida como Condomínio Hollywood, a área, próxima ao Lago Norte, foi regularizada em 2002. Como ainda não estava em vigor a lei que permite a venda direta aos ocupantes, o governo realizou uma concorrência pública, que acabou questionada na Justiça tanto por antigos moradores como por compradores de lotes vazios. Uma das decisões saiu agora e foi desfavorável à Terracap. A empresa já recorreu da sentença. Comprador de um lote no Conjunto 2 da Quadra 3 do Setor Taquari, Djalma Araújo Louzeiro participou da licitação para manter a posse sobre seu terreno, que estava vazio. Mas ele não deu o maior lance e acabou perdendo o direito ao imóvel, apesar de o edital 20/2002 da Terracap prever a preferência para os antigos ocupantes. Ele recorreu administrativamente e pediu à companhia para cobrir a proposta escolhida, mas não conseguiu. Com isso, os vencedores da licitação teriam direito a ocupar o lote de Djalma, que tinha apenas um pequeno barraco de madeirite nos fundos. Conforme o edital da Terracap, a empresa se eximia de qualquer responsabilidade pela desocupação do terreno licitado. Mas o caso acabou na Justiça. O processo foi distribuído para a 3ª Vara de Fazenda Pública, que determinou que Djalma fizesse o depósito da caução e das prestações devidas e que o lote não fosse transferido para o vencedor da licitação. O juiz de primeira instância entendeu que Djalma teria direito de preferência para arrematar o lote na concorrência



À míngua de uma legislação específica que pudesse fazer frente à necessidade de regularização de ocupações consolidadas na capital, bem como para frear a expansão irregular de novos aglomerados urbanos, como fruto de desenvolvimento de uma diretriz conjunta para início da solução do impasse existente, com base no artigo 5º, § 6º da Lei nº 7437/85 (Lei de Ação Civil Pública), o Governo do Distrito Federal em parceria com o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT, firmou o Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº 002/2007 de 30 de maio de 2007. (Koressawa, 2010).

O referido TAC teve como objetivo elaborar um plano de atuação administrativa legal para regularização fundiária urbana no Distrito Federal que pudesse levar em consideração a defesa do meio ambiente, a ordem urbanística, a defesa do patrimônio público e o registro civil. Assim, do ponto de vista técnico/normativo foi considerado um marco regulatório para a regularização fundiária, considerando que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, em face da declaração de inconstitucionalidade formal da referida lei complementar (Almeida, 2015).

Com efeito, diante da ausência de uma legislação específica, houve a instrumentalização de normas passíveis de implementação, que previu ajustes importantes como o licenciamento ambiental corretivo, a regularização por setores habitacionais, a extensão da venda direta para todo o Distrito Federal e não só para a bacia do Rio São Bartolomeu, como antes havia decidido o Supremo Tribunal Federal (Almeida, 2015).

O TAC nº 002/2007 serviu de substrato para que o GDF assumisse prazos para elaboração de relevantes estudos, como ZEE e o rezoneamento da APA do Rio São Bartolomeu e das APAs, bem como para ajustar os procedimentos de regularização dos parcelamentos de solo para fins urbanos implantados de forma irregular, com prioridade para a baixa renda, bem como para o estabelecimento de medidas de fiscalização e repressão destinadas a coibir a ocupação desordenada do solo. Esse ajuste, uma referência regulatória específica, passou a ser uma importante ferramenta para a

---

pública. Mas a Terracap recorreu e conseguiu reverter a sentença. A Justiça ainda condenou Djalma a pagar as custas processuais e os honorários dos advogados, fixados em 10% do valor da causa. Mas o antigo proprietário do lote em disputa recorreu mais uma vez à Justiça. No fim de 2011, a 4ª Turma Cível deu um desfecho para o caso e decidiu: o lote deve ficar com Djalma Araújo Louzeiro. Em seu voto, o relator do processo, desembargador Antoninho Lopes, diz que o autor da ação demonstrou a posse do terreno, apesar de a área estar vazia ;O argumento de que o requerente não mora ou reside no lote não elide o seu direito de prelação assegurado no edital do certame alienatório e não abala a comprovação da posse, que é relação de fato entre a pessoa e a coisa, desde que haja manifestação do ânimo de possuir; justificou o desembargador Antoninho. Com isso, a Terracap terá que repassar a propriedade do lote do Setor Taquari a Djalma. A decisão foi unânime”. (Jornal Correio Braziliense, 2012)

regularização fundiária de todas as ocupações informais do Distrito Federal (Almeida, 2015). Entretanto, pairava a ausência de uma legislação federal específica, que foi traduzida, posteriormente, pela lei 13.465/2017.

Quando da elaboração do TAC, a Promotoria de Defesa do Patrimônio Público e Social - PRODEP do MPDFT, provocada pelo Governo do Distrito Federal, debruçou-se sobre a nova situação jurídica resultante da decisão do egrégio, cujo enfoque principal foi em relação à função social da propriedade, em especial em face do julgamento da ADI 2990 (Do Carmo, 2021).

Ainda da análise do TAC nº 02/2017, na visão desta pesquisadora, pode-se observar que houve uma grande influência de suas disposições normativas para a conformação, em diversos pontos, da atual de legislação federal de regência, lei 13.465/2017.

Assim, vale o destaque da clausula décima oitava, que previa, para fins de regularização pela venda direta, os seguintes pressupostos: 1) Possuir única moradia no DF; 2) Marco temporal: que a ocupação tivesse sido erigida até o dia 31/12/2006, mediante comprovação de pagamento de IPTU ou de comprovante de residência, tais como contas de serviços públicos, como de água, de luz, de telefone; 3) Capacidade civil até 31/12/2006 e 4) Inexistência de outros imóveis. Assim, o ocupante adquirente do imóvel, seu cônjuge ou companheiro (a) e filhos incapazes não tenham sido proprietários de outro imóvel urbano residencial no Distrito Federal a partir de 11/12/2006 (Distrito Federal, 2007).

O objetivo principal da referido TAC atrelou-se à necessidade de paralisar a expansão das ocupações e que houve o resgate da legalidade das ocupações erigidas à revelia da legislação, haja vista que a reversão da situação dos condomínios irregulares, a cada ano, apontava para um cenário mais distante (Almeida, 2015).

De se ver que o próprio interesse público tangia para a concretização da regularização fundiária e não para a demolição das ocupações, pois, certamente, tornar-se-ia um cenário de uma “guerra civil” urbana. Essa expressão: “somente uma guerra civil para a retirada de todas as ocupações irregulares erigidas no DF” foi proferida em uma ampla audiência pública realizada no ano de 2011, referente à ação civil pública que tramitava perante a justiça federal do DF, 20ª Vara Federal, processo número nº 2008.34.00.025634-3, pelos moradores do Setor Habitacional Arniqueira do DF, da qual participou essa pesquisadora como advogada da Terracap.

À época vigia uma decisão limiar proferida pelo MM. Juízo Federal, que, em suma, vedava qualquer interferência na área, tendo restada impossibilidade a venda de qualquer nova unidade na região, bem como determinava a demolição de qualquer nova construção que fosse construída na região. Para além dessas determinações, havia, igualmente, a imposição de que somente poderia haver a realização de obras de manutenção nas ocupações já erigidas, na hipótese de autorização expressa judicial, mediante a demonstração da necessidade dos referidos serviços.

Em termos práticos, o MM. Juiz da causa passou a exercer funções semelhantes ao do administrador regional, que precisou decidir sobre cada pedido de reparo nas construções erigidas nas áreas. Além disso, deveria haver prévio parecer e análise do representante do Ministério Público Federal.

O processo judicial da região de Arniqueira<sup>30</sup>, que se tornou um dos mais extensos da justiça federal do Distrito Federal, com enorme complexidade técnica em face das diversas provas sobre a situação da área, situação ambiental, o que demonstrou, pelo andamento do processo, que a gestão e tomada de decisão deveria ser alocada ao poder competente para tanto, que é o poder executivo local, considerando que a judicialização de questões que demandam, não apenas uma conexão e articulação dos serviços locais, que remete à decisão sobre como conduzir um processo de regularização fundiária deve ser, de fato, conduzida pelo poder de quem detém o dever e o ônus político da tomada de decisões, que, pela natureza, são de alçada do poder executivo<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> Arniqueira é a “33ª Região Administrativa do Distrito Federal foi implementada através da lei nº 6.391, de 30 de setembro de 2019, publicada no Diário Oficial do dia 01 de outubro de 2019, , na qual separa o Setor Habitacional Arniqueira, Areal e ADE da Região Administrativa de Águas Claras. A mais nova Região Administrativa- RAXXXIII – tem aproximadamente 46 mil moradores e abrange uma área de 1,3 mil hectares, que envolve os bairros Setor Habitacional Arniqueira, Areal Qs 06 a 11, (Qs 07 exceto a área da Universidade Católica) e Área de Desenvolvimento Econômico (ADE) A região cresceu substancialmente entre 2000 e 2010, tendo uma população que foi de 18.716 para 43.718 no período. Em 2015, estima-se uma população de 45.091 na nova RA e em 2020 projeta-se uma população de 46.621 pessoas. Arniqueira apresenta uma renda domiciliar de R\$6.951,15 e uma renda domiciliar per capita de R\$2.449,46 e Areal apresenta uma renda domiciliar de R\$5.460,28R e uma renda domiciliar per capita de R\$ 2.086,88.” (GDF, 2021). Disponível em: <https://www.arniqueira.df.gov.br/category/sobre-a-ra/conheca-a-ra/>

<sup>31</sup> Essa pesquisadora atuou como advogada da Terracap na condução da mencionada ação civil pública da região de Arniqueira no período de 2011 a 2013, considerado um período crítico de vigência da decisão liminar que impedia a modificação do *status quo* da região. As audiências eram realizadas no auditório da Justiça Federal em face da quantidade de associações e dos cidadãos que estavam afetados pelo processo. Ademais, o processo permaneceu, na sequência, suspenso durante muitos anos o processo no aguardo dos estudos e projetos destinados à regularização da área, em especial, para a obtenção de licenças ambientais corretivas para sanar os impactos das ocupações em áreas consideradas sensíveis do ponto de vista ambiental. Nesse cenário, a ausência de uma legislação federal específica sobre os processos de regularização fundiária urbana, inobstante existir as regras do TAC nº 02/2017, foi experimentada por longos

Segundo explica Fernando Guilherme Bruno Filho, o poder executivo detém a prerrogativa precípua de organizar as diversas políticas públicas inerentes à política urbana brasileira, tendo em vista que conceituar a política urbana significa pensar um conjunto de ações governamentais, pautada por planos e normas de regulação, com reflexo imediato no espaço territorial urbano, atrelados entre si e submetidos ao interesse público dominante tende ao desenvolvimento de cidades com melhores qualidades de vida e voltadas à concretização dos direitos fundamentais (Bruno Filho, 2013).

Outrossim, de relevo, o TAC nº 02/2017, na cláusula vigésima primeira, apontava diversos deveres ao poder público, em face da expressa previsão de que incumbiria ao Distrito Federal, por suas Secretarias de Estado, a obrigação de efetuar, no prazo de 24 vinte e quatro) meses, a obrigação de notificar os ocupantes irregulares para que pudessem efetuar a compra dos imóveis, conforme medidas e processos administrativos que deveriam ser desenvolvidos pelo executivo local.

Conforme visto das implantações da lei 13.465/2017, que regulamentou a expedição de procedimento bifásico para a Reurb, com possibilidade de emissão da CRF (Certidão de Regularização Fundiária), nada mais representou que a criação e regulamentação de ponto ausente na legislação federal, conforme sinalizado pelas regras do TAC nº 02/2017-MPDFT, da necessidade de criação de procedimento administrativo pelo poder executivo local de medidas concretas para a efetiva conclusão da regularização das áreas informais consolidadas.

De igual forma, já constava do TAC nº 02/2017-MPDFT a previsão de flexibilização das normas ambientais, diante da simplificação dos processos para a obtenção das licenças em empreendimentos já consolidados, como os condomínios, dispensando-se o EIA/RIMA e a Licença Prévia. (Almeida, 2015)

Nesse prisma, os estudos ambientais passaram a ser aplicados para a correção, mitigação e compensação de danos ambientais, uma vez que a regra no caso dos assentamentos informais consubstanciava-se na ausência parcial ou total de avaliações ambientais durante os anos em que se implantou o assentamento (Almeida, 2015).

Em acréscimo, o TAC exigiu a desconstituição das edificações erigidas em APP, bem como a realocação de seus moradores, quando de baixa renda, em local diverso. Outrossim, previu a edição do plano de recuperação de áreas degradadas, para a

---

anos. A título de complementação, a regularização fundiária da região de Arniqueira somente foi realizada no ano de 2023, sob a vigência da lei federal nº 13.465/2017, conforme restará detidamente estudado no próximo capítulo, que versa sobre os dados da Reurb-e no Distrito Federal.

recuperação de APP e demais áreas degradadas, e previu determinação para a elaboração de um novo zoneamento da APA do Rio São Bartolomeu, de acordo com as diretrizes do PDOT. (Almeida, 2015)

Em relação às áreas de proteção de mananciais (APM), unidade de conservação indispensável à preservação das fontes de captação hídrica para abastecimento da população, a regularização dos parcelamentos deveria ficar adstrita à real necessidade fática, com vistas a preservar áreas vazias e evitar a proliferação de novas ocupações (Almeida, 2015)

A celebração do mencionado TAC demonstrou, por lado, a ausência de uma legislação federal específica para a Reurb, revelou, ainda, que buscar combater isoladamente, sem adotar medidas para regularizar as ocupações irregulares existente, poderia servir, forçosamente, para a complacência com a situação irreversível de muitos condomínios. Ademais, ressaltou a importância da existência de mecanismos mais céleres para o registro e aprovação dos projetos de regularização fundiária urbana. Igualmente, os fatos que sucederam à aprovação do TAC demonstraram que simples previsão em um acordo ainda era regulamentação insuficiente para lograr efetivar o registro imobiliário de todas as unidades habitacionais irregulares do Distrito Federal (Almeida, 2015).

Em relação ao extrato dos números de unidades regularizadas com base no TAC nº 02/2007, segundo informações da Geved/Terracap, foram regularizadas, no período de 2007 a 2016, 381 imóveis, divididos em 4 (quatro) condomínios: (i) Condomínio Mansões California; (ii) Condomínio Estância Jardim Botânico; (iii) Condomínio Portal do Lago Sul e (iv) Condomínio San Diego.

### **2.2.3 Da evolução da normatização da Reurb-e no Distrito Federal**

No Distrito Federal, antes mesmo da conversão em lei da MP nº 759/2016 em lei (a lei 13.465/2017), a Terracap, como proprietária da maior quantidade de áreas públicas passíveis de regularização do DF, tendo no seu planejamento estratégico o programa de regularização de áreas urbanas, com o objetivo de contribuir para garantir a regularidade do patrimônio fundiário no DF, editou e aprovou a Resolução no 246 de 19 de julho de 2017, que previa regras para alienação de imóveis de sua propriedade, em processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-e) localizados em Arine's, com dispensa dos procedimentos da lei nº 8.666/93, na forma e nos termos do

artigo 98, da Lei Federal nº 13.465, de 11.07.2017, Decreto Distrital nº 38.333/2017, de 13.07.2017 e Decreto Distrital nº 38.179/2017 (SINJ/DF, 2017).

De se ver que a referida resolução administrativa foi editada com supedâneo no artigo 54 § 1, da MP 759/2016, que asseverava que:

O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior (art. posteriormente revogado pela Lei nº 13.465/2017). (Dias, 2022).

Destaca-se que a referida resolução definiu os critérios e procedimentos para venda direta de imóveis de sua propriedade, conferindo aos seus legítimos ocupantes, localizados em ARINE a aplicação da Reurb-E no DF e manteve, em linhas gerais e por conduta conservadora, as diretrizes gerais do TAC nº 02/2017. Ou seja, no início, foram mantidas as mesmas exigências para habilitação dos ocupantes no processo de Reurb, como impossibilidade da existência de outros imóveis no DF em nome dos ocupantes, regularização apenas dos imóveis ocupados com destinação de residência unifamiliar e apresentação dos documentos que comprovassem a forma de aquisição da referida área.

Como pressuposto para regularização, as áreas deveriam ser constituídas por lotes residenciais exclusivamente unifamiliares, atendendo ao que prevê as legislações supramencionadas para a promoção da regularidade do patrimônio fundiário do DF. Ainda em julho de 2017, considerando o contido na referida resolução, a Terracap lançou o Edital de venda direta no 01/2017, para a alienação de 583 imóveis e concessão de uso para outros 373 localizados no Condomínio. Posteriormente, em 2018 e 2020, a Terracap lançou, ainda, outros dois editais para a venda direta dos lotes remanescentes não objeto de proposta por seus ocupantes em 2017. (Dias, 2022)

À semelhança da Resolução nº 246, o edital no 01/2017 previu os critérios que os ocupantes legitimados deviam atender para participar do programa de venda direta, restringindo-se a possibilidade para pessoas físicas, ocupantes do imóvel objeto da alienação até a data limite de 22 de dezembro de 2016 e que comprovadamente não possuíssem outro imóvel residencial no DF. Conseqüentemente, limita-se a venda a um

imóvel ocupado por participante, inclusive se casado, em qualquer regime de casamento, ou que vivesse em união estável. (Dias, 2022)

A despeito dos imóveis sob os quais figurasse qualquer disputa entre particulares, no que toca a sua real ocupação, além daqueles vagos, a alienação deveria se dar nos termos da Lei Federal no 8.666/1993. No que tange à comercialização dos imóveis, um parecer interno da Terracap, elaborado para justificar as medidas tomadas para promoção da regularização fundiária, demonstrou a importância das ações, tanto para a Terracap quando para o DF, uma vez que objetivava retirar da situação de irregularidade a moradia de muitas famílias, gerando renda para investimento em infraestrutura, além de diminuir a sonegação de impostos relacionados à venda de imóveis irregulares. (Dias, 2022)

Para isso, foram implementadas medidas que incentivassem a comercialização, como propostas de escalonamento de descontos, a não obrigatoriedade de pagamento de um valor mínimo de entrada e a possibilidade de celebração de instrumento particular de concessão de uso com opção de compra. (Dias, 2022)

Aquele que mantenha poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas em núcleos urbanos informais. A averiguação do tempo de moradia foi obtida por meio da sobreposição de imagens de satélite em diversos períodos.

Em 2018, após a publicação do primeiro Edital de Chamamento para a Venda Direta de imóveis sob o regime de Reurb-e de propriedade da Terracap, algumas previsões do referido edital foram objeto de pedidos de impugnação por ações judiciais e suspensão liminar. Assim, a fim de aprimorar a norma então vigente, tais previsões foram analisadas e alguns pontos revistos. Conseqüentemente, procedeu-se ajustes dos editais futuros, uma vez que a razoável interpretação da Lei nº 13.465/ 2017 o permitiu. (Dias, 2022)

Dessa forma, entre as principais alterações previstas na Resolução no 256/2019, ainda em vigor, encontra-se a possibilidade de alienação de terrenos também a pessoas jurídicas. Além disso, a possibilidade da venda de terrenos de uso residencial unifamiliar e multifamiliar, comercial, misto e industrial existente, em cumprimento aos princípios constitucionais que norteiam a Administração Pública, notadamente legalidade, celeridade, moralidade, publicidade, eficácia e economicidade, desde que demonstrado que o terreno já estivesse ocupado até a data de 22 de dezembro de 2016 (Terracap, 2019).

Além disso, houve a suspensão da cláusula de restrição à participação no procedimento de venda direta pelos ocupantes que já fossem proprietários de outros imóveis, em observância aos princípios constitucionais da razoabilidade e proporcionalidade, pois algumas situações particulares, a exemplo de quem recebeu herança ou legado, justificam o direito à venda direta a quem tem mais de um imóvel residencial. Assim, a referida resolução previu que a venda direta poderia ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial por pessoa física ou jurídica. Tais ampliações, no sentido de permitir a venda direta à pessoa física ou jurídica, dentro da Reurb-e, limitada a dois imóveis, um residencial e um não residencial, mostraram-se efetivamente possíveis, uma vez que atendem aos pressupostos da lei nº 13.465/2017, art. 13, §4º:

“(...) na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado”; art. 84, §2º: “A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial (...)”. 108 cumpre a decisão proferida pelo Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, a seguir: (...) em que pese o propósito legal pressuposto na "regularização fundiária" voltar-se à proteção da moradia, não há nada na lei que impeça a pessoa jurídica de beneficiar-se do procedimento. Dado que tal admissão importa no incremento do caráter de impessoalidade do procedimento, há que ser prestigiada, o que perfaz a plausibilidade jurídica da pretensão autoral, no ponto específico. O periculum in mora decorre da possibilidade de prosseguimento do procedimento de "regularização" e venda direta, com o alijamento de pessoas jurídicas eventualmente interessadas. Assim, esclareço que não apenas os que já são proprietários de outro imóvel, como também as pessoas jurídicas, haverão de ser admitidos no procedimento de venda direta mencionado nos autos (Distrito Federal, 2017.)

Destaca-se que a dimensão jurídica dos processos de regularização fundiária envolve fundamentalmente a legalização da gleba ocupada irregularmente, com vistas ao registro do loteamento e a transferência do título de propriedade aos seus ocupantes, que pode ser por venda direta, conforme critérios definidos na lei 13.465. Nesse sentido, os processos de edição, revogação e alteração das resoluções elaboradas pela Terracap, em que pese a flexibilização dos critérios e regras de aceite amparadas pela legislação, mostram-se positivos, pois visam abranger maior número de legitimados à regularização pela venda direta (Dias, 2022).



Na sequência, houve a edição da lei complementar nº 986, de 30 de junho de 2021<sup>32</sup>, também conhecida como REUB-DF, e principalmente por meio de sua regulamentação com o Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, foi possível observar uma caminhada, mesmo que modesta, na luta pelo combate à informalidade da moradia no Distrito Federal (Dias, 2022).

A referida lei de regularização fundiária do Distrito Federal traz em sua descrição que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal do Distrito Federal (PDOT) e dá outras providências, e altera a Lei nº 5,135, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre a alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências (SINJ/2021).

Nos termos da referida legislação, a Reurb foi recepcionada no Distrito Federal como um procedimento 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” (Dias, 2022).

Conforme os parâmetros da legislação federal, que estabelece que o procedimento é de titularidade do poder executivo local<sup>33</sup>, sendo de incumbência do órgão gestor do

---

<sup>32</sup> A lei complementar nº 986/2021 dispõe sobre a Reurb-e no artigo 12, da seguinte forma: São enquadrados na modalidade Reurb-E os núcleos urbanos informais identificados como: I – Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE pelo PDOT; II – Parcelamento Urbano Isolado de Interesse Específico – PUI-E, nos termos do PDOT; III – ocupações informais identificadas como passivo histórico, com caracterização urbanística compatível com o interesse específico; IV – núcleos urbanos informais localizados em Zona de Contenção Urbana, nos termos do art. 78 do PDOT, com caracterização de interesse específico, conforme regulamento. Art. 13. Na Reurb-e, deve ser definido, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, conforme o caso, os responsáveis pela: I – implantação do sistema viário; II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários; III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e dos estudos técnicos.

<sup>33</sup> A lei 13.465/2017, ao pontuar as competências do poder executivo municipal (local) fala em atos do poder executivo e poder público 11 (onze) vezes, nos seguintes pontos: artigo 18, § 9º “Ato do Poder Executivo disporá sobre regulamento para disciplinar o valor e o limite da compensação financeira, além de estabelecer os prazos para pagamento e para a desocupação prevista no § 7º deste artigo”; artigo 11:” VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse”; artigo 13 - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias. Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano

ordenamento territorial do Distrito Federal, o detalhamento do processo e aprovação da classificação da Reurb, no caso, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – Seduh<sup>34</sup> (Dias, 2022).

Na Seduh, a Coordenação de Urbanismo da Central de Aprovação de Projetos é o setor responsável pela aprovação dos projetos de regularização feitos e apresentados pelos proprietários da terra, seja um particular, seja o próprio governo. No caso de Arine é ao proprietário que compete à promoção da regularização. Após a aprovação, o projeto é analisado pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano (Conplan) e segue para decreto governamental, que permitirá o registro no cartório de imóveis. (Seduh, 2023)

Conforme explica Fabiana Ferrari Dias, no caso da modalidade da Reurb requerida coincidir com a prevista no PDOT, nos termos do artigo 98 da lei 13.465/2017, não se faz necessária a apresentação do cadastro socioeconômico. Do contrário, será necessário apresentar junto ao requerimento e fundamentar o pedido. Ademais, o artigo 5º estabelece que a Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados como áreas de regularização no PDOT, excepcionalizando os localizados em áreas de proteção integral

---

informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei; artigo 34, § 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o **caput** deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na [Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015](#); Artigo 64: “§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo”; artigo 64, § 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o [art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória. artigo 78 § 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”;

<sup>34</sup> “A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH – é responsável pelo planejamento urbano do Distrito Federal. Criada em 2019, por meio do Decreto nº 39.689, de 27 de fevereiro de 2019, tem como competência o ordenamento territorial, uso e ocupação do solo, planejamento, desenvolvimento e intervenção urbana, gestão de Brasília como patrimônio cultural da humanidade, estudos, projetos e criação de áreas habitacionais, planejamento da política habitacional, planejamento da política de regularização fundiária de áreas ocupadas, aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos, de parcelamento do solo e licenciamento de atividades urbanas.”

e parques ecológicos, áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, área de riscos ou passíveis de não ocupação urbana. (Dias, 2022).

Este decreto trata da regulamentação da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, e trata sobre os objetivos e os procedimentos aplicáveis aos processos de REURB, traduzindo o objetivo constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo do Distrito Federal. Destaca a possibilidade das duas modalidades de Reurb e no parágrafo 1º, a possibilidade de inclusão de áreas antes proibidas, desde que apresentadas com estudos técnicos que justifiquem melhorias ambientais em relação à situação anterior à ocupação, e se for o caso, com compensações ambientais. Regula os procedimentos administrativos da Reurb, que deverão atender às seguintes fases: requerimento de instauração pelos legitimados; procedimento administrativo do requerimento com a garantia de prazo para manifestação dos titulares dos direitos reais sobre o imóvel e confrontantes; classificação e instauração da Reurb; licenciamento ambiental; elaboração e aprovação do projeto de regularização fundiária; saneamento do processo administrativo; decisão do processo administrativo; expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), quando for o caso; registro da certidão e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis. (Dias, 2022)

Vale destacar que no DF, desde o decreto nº 38.333/2017, houve preocupação com a efetiva obtenção do licenciamento ambiental e aprovação do projeto urbanísticos e ambiental, conforme se vê do artigo 1º:

Art. 1º Aplicam-se, no que couber, para fins de regularização fundiária urbana no Distrito Federal, as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 12 de julho de 2017 que não contrariar a legislação ambiental e urbanística do Distrito Federal. (DODF nº 123 de 14/07/2017)

Esse cuidado na manutenção do respeito ao meio ambiente representou medida que, no DF, afastou questionamentos por parte dos órgãos de controle ambiental, pois, conforme explica Suely Araújo, os estudos ambientais para nas áreas de preservação permanente devem ser priorizados:

Essa situação apresenta repercussões diretas nas iniciativas de regularização urbanística promovidas pelos órgãos públicos dos diferentes níveis de governo. Tais iniciativas são, ou deveriam ser, objeto de um procedimento administrativo de licenciamento ambiental, incluindo a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental e, não raro, as normas de proteção ambiental inviabilizam a concessão da licença para a regularização. (Araújo, 2002, p. 08)

Nessa mesma linha, a lei complementar nº 986/2021, conforme artigos 17 a 20, destinou capítulo específico para o licenciamento ambiental, motivo pelo qual, no tocante à preservação ambiental, não houve retrocesso na legislação, pois os projetos de Reurb e devem seguir linha de correção ambiental, com instituição, se necessário, de medidas mitigadoras.

Urge destacar, ainda, que o decreto distrital nº 42.269/2021 regulamentou a lei complementar nº 986/2021 e, no dia 31 de janeiro de 2023, a Seduh publicou portaria nº 10, no sentido de estabelecer detalhadamente o passo a passo para o requerimento da Reurb, com a indicação, inclusive, dos modelos dos requerimentos, íntegra da portaria em anexo.

Art. 17. Fica autorizada a adoção de procedimento simplificado específico de licenciamento ambiental para os casos previstos nesta Lei Complementar, a ser regulamentado pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – Conam.

Art. 18. O órgão de licenciamento ambiental deve emitir, em até 180 dias, a partir da vigência desta norma, diretrizes ambientais para as áreas em regularização, que devem balizar a elaboração do projeto da Reurb.

Art. 19. Para os casos de Reurb-S, a obrigação de compensação ambiental devida pode ser convertida, conforme regulamento a ser expedido pelo órgão ambiental competente, em investimentos decorrentes da regularização fundiária, desde que estudo técnico comprove que as intervenções implicam melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 1º A compensação ambiental de que trata o caput pode ser dispensada nos casos de Reurb-S em terra pública, nos termos do regulamento a ser expedido pelo órgão ambiental competente.

§ 2º Fica autorizada a aplicação do disposto no caput aos casos de Reurb-E em terra pública, quando existentes núcleos ou unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S nas poligonais de regularização.

§ 3º (omissis)

§ 4º Os valores de compensação ambiental para os casos de Reurb-E em terra pública devem ser acrescidos ao valor de avaliação dos imóveis e destacados do valor unitário da unidade imobiliária quando da sua alienação.

§ 5º O disposto no caput se aplica aos processos que ainda não tiveram os termos de concordância firmados.

Art. 20. O órgão de licenciamento ambiental pode emitir, após avaliação técnica, licença de operação ou equivalente, de caráter permanente, para os processos de regularização, a qual dispensa renovações posteriores.

A título de complementação, importante observar que, em 28 de novembro de 2023, o Governo do Distrito Federal aprovou a lei complementar nº 1027/2023, oriunda do PLC nº 25/2023, que disciplina o parcelamento urbano no Distrito Federal e reorganiza as atividades inerentes à aprovação de projetos, conforme Central Integrada de

Licenciamento Urbano e Arquitetônico (Cilurb), denominado “balcão único”. (Distrito Federal, 2023)

O Balcão Único consiste na reunião dos principais órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento: Seduh, Caesb, CEB, Novacap, Neoenergia, Instituto Brasília Ambiental, Corpo de Bombeiros e Detran. O objetivo consiste em unificar o atendimento, reduzir a burocracia, melhorar a interlocução entre os órgãos envolvidos e proporcionar maior transparência e agilidade nas análises (Seduh, 2023).

Ademais, no tocante à análise das práticas aplicadas pela Terracap no tocante à Reurb-e, nota-se que diversos termos de compromisso (TC) estão sendo firmados entre a empresa pública e as associações de moradores dos condomínios em processo de regularização, com o objetivo de ajustar as obrigações e compromissos para elaboração e execução dos projetos de urbanismo, infraestrutura e aqueles relacionados ao licenciamento ambiental, em conformidade com as disposições contidas nas resoluções 256/2019 e 267/2020, do Conselho de Administração da Terracap– CONAD; na lei federal nº 13.465/2017; e no decreto distrital nº 38.333/2017. Assim, o objetivo do Termo de Compromisso é a execução de ações conjuntas que visam a elaboração e a execução dos projetos. (Terracap, 2023)

Sobre os termos de compromissos firmados, conforme quadro demonstrativo abaixo, extraído do site da Terracap, observa-se que a lavratura do referido TC tem sido adotado em diversos condomínios e regiões em regularização, como medida de visa atuar preventivamente e criar compromissos para implantação dos serviços necessários para a regularização, que não se encerram com a venda do imóvel ao ocupante, pois, em muitos casos, as licenças ambientais estipulam compromissos prospectivos. (Terracap, 2023)

Condomínio	Bairro	Termo de Compromisso
Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C	Altiplano Leste	44/2021
Estância Quintas da Alvorada	Jardim Botânico	133/2023
Condomínio Privê I - Etapa 3	Lago Norte	79/2020
Condomínio Privê I - Quadra 01	Lago Norte	103/2021
Associação do Chacareiros do Torto - Arine Privê I	Lago Norte	30/2022
Associação dos Chacareiros do Núcleo Rural Capoeira do Bálamo - Arine Taquari III	Lago Norte	184/2022
Associação Rural do Núcleo Rural do Palha - Arine Taquari II	Lago Norte	104/2023
Condomínio Villages Alvorada	Lago Sul	40/2022
2ª Etapa da Placa das Mercedes	Núcleo Bandeirante	98/2021
Núcleo Rural Lago Oeste	Sobradinho	17/2022
Setor Habitacional Jóquei	Vicente Pires	44/2021

(fonte: Terracap, 2023)

Nessa senda, para a conclusão do processo de Reurb-e devem ser observadas etapas própria e definidas conforme a classificação da região no PDOT, bem como pelo instrumento de regularização que será destinado à finalização da titulação ou autorização para permanência. Assim, surgem direitos e obrigações tanto para o ocupante, como para o poder público, no caso do Distrito Federal, regulamentado, detalhadamente, pela Portaria nº 10 de 31/01/2023 da SEDHU: instituição da Reurb, emissão de estudo territorial urbano/Seduh, licenciamento ambiental, projeto urbanístico, projeto de infraestrutura, registro e venda direta. (Terracap, 2023)

Com efeito, foi possível observar a completude das normas aplicáveis na Reurb-e no Distrito Federal, que não se limitou às diretrizes gerais da lei federal 13.465/2017, mas, para além de ter recepcionado a lei federal pela lei complementar distrital nº 986/2021, elaborou decreto distrital regulamentador, disciplinou os procedimentos por intermédio da Secretaria – SEDUH, bem como disciplinou por intermédio das resoluções administrativas da Terracap a forma e procedimentos para a venda direta do imóvel aos ocupantes do imóveis passíveis de regularização.

### **CAPITULO 3. ANÁLISE DOS DADOS SOBRE OS RESULTADOS DA REUR-E NO DISTRITO FEDERAL NO PERÍODO DE 2017 A 2022**

Na expectativa de criar dados primários<sup>35</sup>, a busca por dados e informações sobre a aplicação da Reurb-e no Distrito Federal, considerando a ausência de dados estruturados e previamente organizados, o instrumento utilizado foi a realização de questionários, enviados via lei de acesso à informação – LAI, de forma a possibilitar uma análise preliminar dos possíveis avanços da Reurb-e no DF, sob o enfoque de análise da aptidão dos instrumentos jurídicos para implementação do direito à cidade.

Embora os resultados dessa experiência da Reurb-e (interesse específico) no Distrito Federal, conforme atividades desenvolvidas pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, não estejam disponíveis, como dito em dados estruturados e acessíveis pelos *sites* respectivos, apesar da existência do Portal da Regularização Fundiária perante a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e do Distrito Federal, no qual constam informações importantes sobre as áreas passíveis de regularização e legislações correlatas, os dados estatísticos sobre o resultado dessa política pública ainda não foram explorados de forma estruturada, com a divisão específica para cada espécie de regularização, tal como se pretende apresentar na presente pesquisa.

Dessa maneira, um dos principais desafios enfrentados atrelou-se, primeiramente, na necessidade de definição e criação dos padrões para análise dos resultados da Reurb-e. Destarte, na busca de uma metodologia sobre como esses resultados poderiam ser expressados e quantificados, buscou-se analisar os reflexos da política pública implementada por intermédio de indicadores passíveis de compreensão dos efeitos dessas medidas, quais sejam: indicador espacial, ou seja, impacto na extensão de terras regularizadas; indicador contratual, aferido pela quantidade de vendas diretas realizadas, ou seja, total de titulações realizadas e, por fim, análise do objeto das ações manejadas após a lei 13.465/2017, de forma a compreender o impacto na vida dos cidadãos afetados pela referida política pública.

---

<sup>35</sup> “Dados primários podem ser compreendidos como o nunca explorados anteriormente. São também considerados dados brutos, pois são dados obtidos diretamente pelo pesquisados com a utilização de seus próprios instrumentos e experiências com o objetivo de explorar o fenômeno do estudo” (<https://www.questionpro.com/blog/pt-br/dados-primarios/>)

Ainda sobre a concepção dos dados, impende frisar que os dados estruturados podem ser conceituados, conforme *datasite* (2023), como informações organizadas de forma tabular e dispostos em formato pré-estabelecido, conforme estrutura rígida, a exemplo dos bancos de dados e que podem ser empregados de forma estatística para fins de análise comparativa.

Diante dessa construção, com viés estatístico, para fins de análise comparativa, como dito, foram percebidos como padrões relevantes para aferição dos resultados da referida política pública de regularização fundiária, no período de 2017 a 2022, a consubstanciação de possíveis indicadores, como fruto da interpretação dos achados da pesquisa, considerados elementos secundários e frutos de interpretação, que serão a seguir detalhados da seguinte forma:

- i) **Indicador espacial:** investigação do resultado espacial do resultado da Reurb-e no DF, que visa analisar os mapas da regularização, de forma a apresentar o impacto visual e concreto no tecido urbano da expansão da regularização fundiária, conforme dados de oferta e conclusão da regularização pela titulação do ocupante, notadamente, pela legitimação fundiária urbana, a partir do mapa das regiões dos condomínios que passaram pelo referido processo;
- ii) **Indicador contratual:** apresentação do número total de unidades habitacionais regularizadas pela Reurb-e pela Terracap, a partir da análise comparativa entre o número de unidades contempladas no edital de chamamento dos habitantes para regularização e o resultado final obtido após a conclusão dos procedimentos realizados, com o fito de demonstrar o êxito específico para cada condomínio posto em análise;
- iii) **Indicador judicial:** que corresponde à análise das ações judiciais deflagradas em face da Terracap em relação à Reurb-e, com o objetivo de analisar a natureza da demanda e o resultado dos processos, de forma a perceber se o procedimento adotado foi satisfatório para atender ambas as expectativas, tanto do Estado, como dos habitantes, pois da natureza das ações judiciais é possível identificar se as insurgências são estruturais,



direcionadas a forma conjuntural das normas aplicadas, ou se são isoladas e pontuais de determinada unidade ou habitante.

Os questionários sobre a aplicação da Reurb-e no Distrito Federal foram enviados aos órgãos públicos técnicos do Governo do Distrito Federal, que são responsáveis pela Reurb, quais sejam: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, Gerência de Venda Direta da Terracap - GEVED, Gerência de Regularização Fundiária da Terracap – GEREFE e Diretoria Jurídica da Terracap, conforme questionário enviado à Coordenação Jurídica da Terracap - COJUR, especificadamente, aos Coordenadores das Unidades de Litígios Cíveis – ULIC, Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST e Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM.

Dessa maneira, a partir dos resultados das informações prestadas, buscou-se apresentar o cenário dos resultados da Reurb-e no Distrito Federal, no qual consiste na apresentação das informações acerca das ações esperadas e já obtidas como indicadores dos resultados da política pública de regularização fundiária urbana, no caso, com recorte específico para a regularização de interesse específico, que consiste na atividade precípua desempenhada pela Terracap na matéria, referente ao período de 2017 a 2022.

A partir da sistematização dessas informações é possível delimitar a dimensão fática do resultado da aplicação das leis e normas que regem a Reurb-e. Ademais, esses indicadores são amostras reais do resultado empírico da legislação federal e que foi ajustada à realidade do DF, conforme lei específica e normas administrativas previstas pela Terracap, por intermédio de suas resoluções administrativas.

Arrola-se como ferramentas dessa política pública as seguintes dimensões: i) dimensão espacial: demonstração no mapa do avanço e extensão das unidades que percorreram todo o trâmite da Reurb-e; ii) dimensão contratual: apresentação do resultado numérico das unidades comercializadas pela venda direta aos ocupantes; e, por fim, iii) dimensão jurídica: que permite demonstrar o grau de litigiosidade, bem como dos problemas levados a questionamento pela via judicial, com vistas a demonstrar, pela realidade vivida, a efetividade da adesão da população e a interpretação dada pelo Tribunal de Justiça em relação aos casos apresentados.

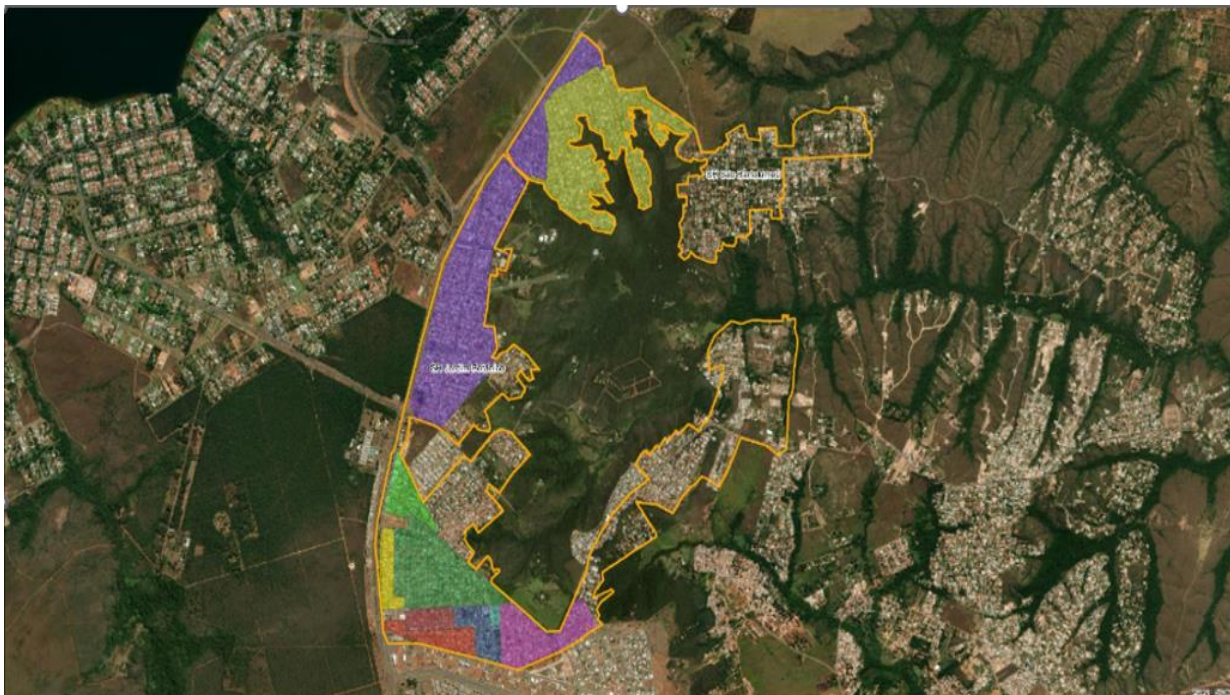
### 3.1 Da dimensão espacial da Reurb-e no Distrito Federal

Apresenta-se os mapas das regiões nas quais houve a aplicação da legislação da Reurb-e com o fito de se demonstrar, primeiramente, o impacto visual da aplicação da legislação federal 13.465/2017, de forma que se pode ser uma expressão visual do impacto das normas aplicáveis. Observa-se as ocupações existentes, bem como almeja-se destacar, de forma acessível, as unidades que já foram objeto de titulação dos ocupantes, bem como há indicação das unidades que ainda estão no estoque da Terracap.




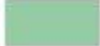
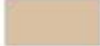

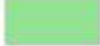





Os mapas apresentam, para região administrativa, de 2017 a 2022, a demarcação das ARINES, o nome de cada condomínio, o número do projeto de regularização (número do projeto urbanístico - URB) e, por fim, o destaque das unidades já submetidas ao processo da Reurb-e, com a consequente titulação dos ocupantes.

É interessante a observação da espacialização dos impactos concretos das medidas de regularização de forma que pode se perceber a transformação do resgate da legalidade das ocupações, como forma evolutiva da retomada da cidade legal e integração dos cidadãos.

## MAPA 01 – REURB/E – SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO e SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU



### Legenda

	ARINE		COND MIRANTE DAS PAINEIRAS
<b>Condomínios</b>			COND PARQUE E JARDIM DAS PAINEIRAS
	COND ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO		COND PORTAL DO LAGO SUL
	COND ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II		COND SAN DIEGO
	COND JARDIM BOTÂNICO I		COND SOLAR DE BRASÍLIA
	COND JARDIM BOTÂNICO VI		COND VILLE DE MONTAGNE
	COND MANSÕES CALIFÓRNIA		

(fonte: GEVED/TERRACAP - 2023)

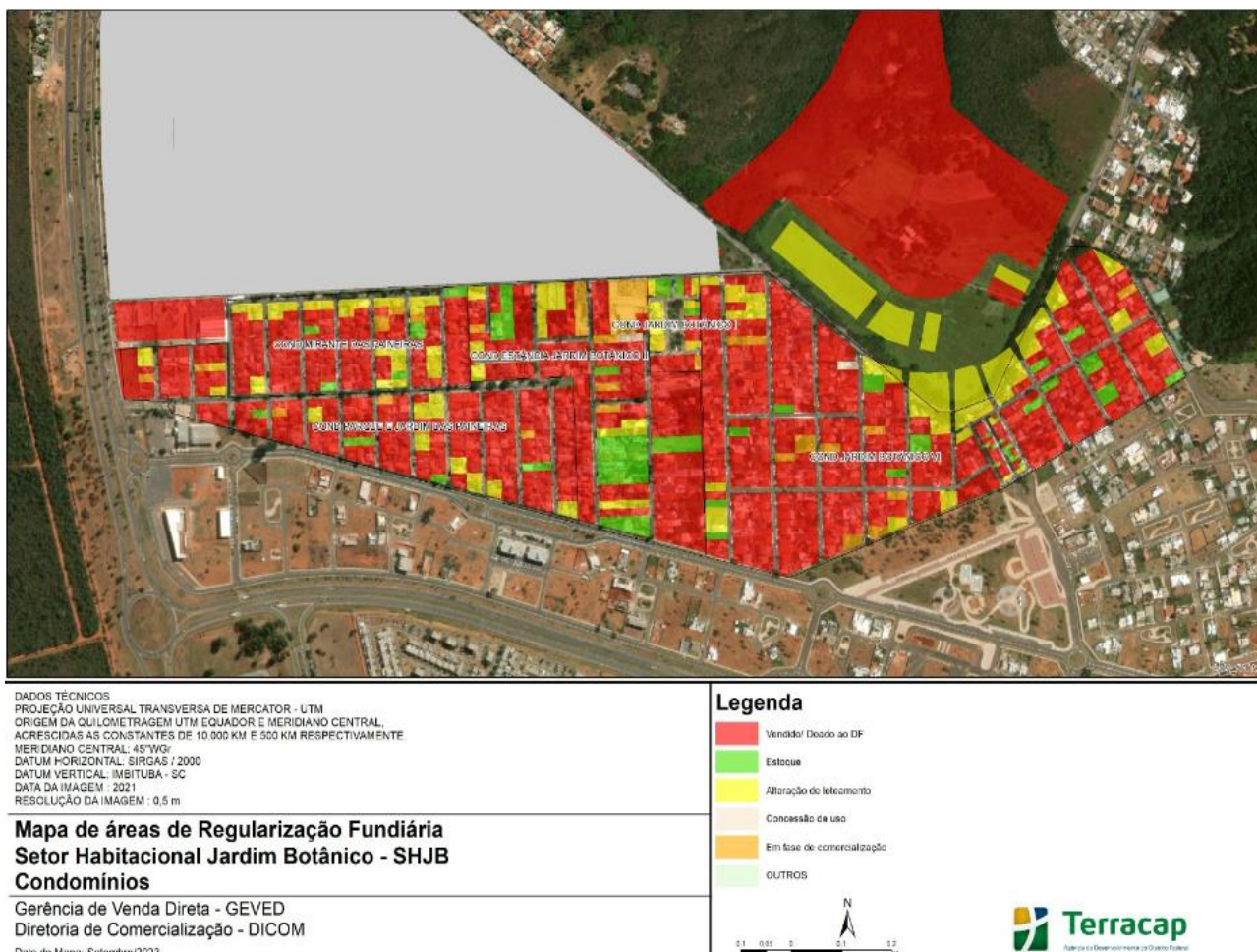
O mapa 01 aponta a visão aérea das regiões localizadas na parte sul do Distrito Federal denominadas **Setor Habitacional Jardim Botânico – SHJB** e **Setor Habitacional São Bartolomeu – SHSB**, onde se localizam 10 (dez) condomínios classificados pelo PDOT local como passíveis de regularização na condição de áreas de interesse específico – Reurb-e. Assim, estão identificados no mapa da seguinte forma, conforme a seguinte legenda de cores: 1ª. coluna da esquerda – a) cor verde visualiza-se o **Condomínio Estância Jardim Botânico**; b) cor azul escuro - **Condomínio Estância**



**Jardim Botânico II**; c) na cor azul claro - **Condomínio Jardim Botânico I**, d) na cor rosa - **Condomínio Jardim Botânico IV**; e) cor amarela - **Condomínio Mansões Califórnia**. Na 2ª. coluna à direita – a) cor rosa claro - **Condomínio Mirantes das Paineiras**; b) na cor rosa escuro - **Condomínio Parque e Jardim das Paineiras**; c) na cor bege - **Condomínio Portal do Lago Sul**; d) na cor verde escuro - **Condomínio San Diego**; e) na cor lilás - **Condomínio Solar de Brasília** e f) na cor verde claro - **Condomínio Ville de Montagne**.

A dimensão espacial é grande e ocupa grande área com condomínio de classe média, passíveis de reognização pela Reurb-e. Na sequencia, o mapa demonstra as áreas que já foram submetidas ao processo de Reurb-e, com o fito de se aferir, ainda, a extensão de terras que já foram regularizadas pela legitimação de posse, conforme venda da unidade ao ocupante, como se trata de áreas públicas.

## MAPA 02 - SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO – SHJB - RESULTADO DA REURB-E



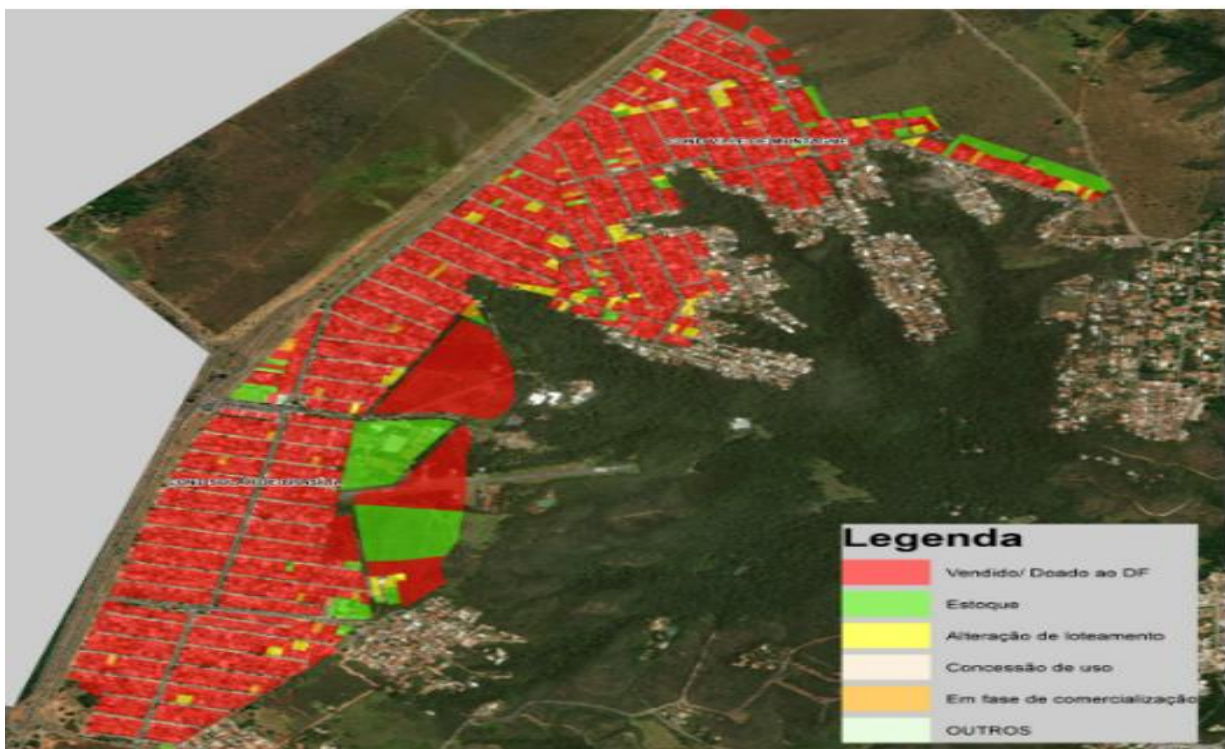
(fonte: Geved; Terracap)

A delimitação das legendas que demonstram a imagem acima colacionada se dão da seguinte maneira, a saber, na cor vermelha os imóveis localizados da área de regularização fundiária do Setor Habitacional Jardim Botânico – SHJB vendidos/doados ao DF, em verde os que encontram-se presentes do estoque, na cor amarela os de alteração do loteamento, na cor rosa os de concessão de uso, na cor laranja os que estão em fase de mercialização e em azul outros.

A identificação das áreas que já tiveram o processo da Reurb-e concluído é superior às demais áreas, o que aponta a inversão da situação de irregular para regular, como medida exitosa da política pública aplicada.

O mapa a seguir mostra o resultado da Reurb-e no Setor Jardim Botânica e Setor Habitacional São Bartolomeu.

### MAPA 03 - SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO – SHJB E SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOEU – SHSB- RESULTADO DA REURB-E



**Mapa de áreas de Regularização Fundiária Setor Habitacional Jardim Botânico - SHJB e Setor Habitacional São Bartolomeu - SHSB Condomínios**

DADOS TÉCNICOS  
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM  
ORIGEM DA QUAL DIRETRIZES UTM EQUADOR E MERIDIANO CENTRAL  
ACRESCIDAS AS CONSTANTES DE 10.000 KM E 500 KM RESPECTIVAMENTE.  
MERIDIANO CENTRAL: 45°W  
DATUM HORIZONTAL: SIRGAS / 2300 DATUM VERTICAL: IMBITUBA - SIC  
DATA DA IMAGEM : 2021 RESOLUÇÃO DA IMAGEM : 9,5 m

Gerência de Venda Direta - GEVED  
Diretoria de Comercialização - DICOM

Data do Mapa: Setembro/2023



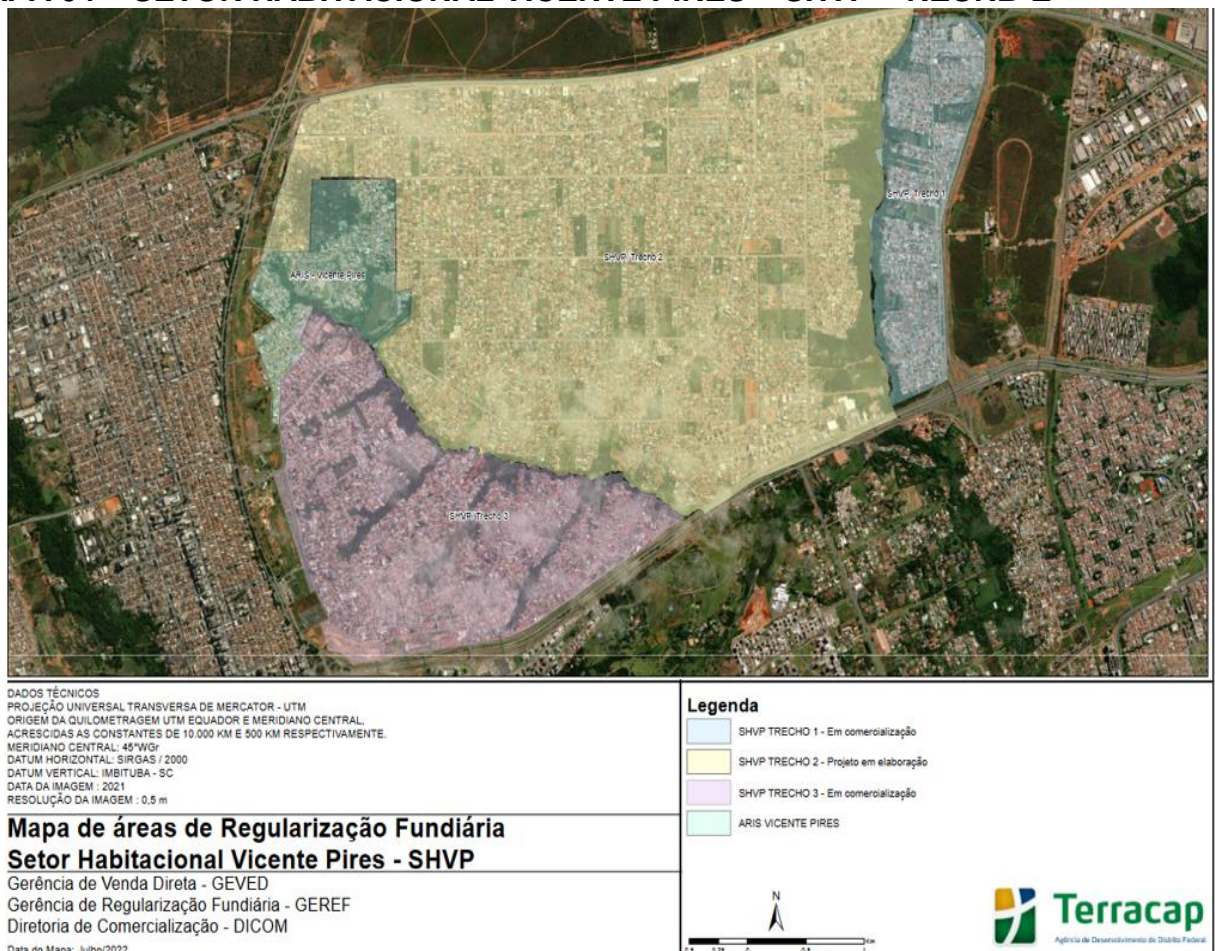
 **Terracap**  
Agência de Desenvolvimento do Estado do Rio de Janeiro



(fonte: Geved/Terracap)

A delimitação das legendas que demonstram os condomínios localizados junto ao Setor Habitacional Jardim Botânico – SHJB e Setor Habitacional São Bartolomeu – SHSB, demonstra na cor vermelha a área vendida/doada ao DF, em verde tudo aquilo que encontra-se em estoque, em amarelo no que houve alteração de loteamento, em rosa o que foi objeto de concessão de uso, em laranja o que encontra-se em fase de comercialização e em azul outros.

#### MAPA 04 – SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES – SHVP – REURB-E



(fonte Geved/Terracap)

A delimitação das legendas que demonstram os condomínios localizados no Setor Habitacional Vicente Pires – SHVP estão indentificados na coluna como a primeira cor azul a SHVP Trecho 1 – Em comercialização, na cor bege a SHVP Trecho 2 –

Projeto em elaboração, na cor lilás claro a SHVP Trecho 3 – Em comercialização e na segunda cor azul claro a Aris Vicente Pires.

## MAPA 05 – SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES –SHVP – RESULTADO DA REURB-E



DADOS TÉCNICOS  
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM  
ORIGEM DA QUILÔMETRAGEM UTM EQUADOR E MERIDIANO CENTRAL  
ACRESCIDAS AS CONSTANTES DE 10.000 KM E 500 KM RESPECTIVAMENTE.  
MERIDIANO CENTRAL 45° WGR  
DATUM HORIZONTAL - SIRGAS / 2000  
DATUM VERTICAL - IBRIFUBA - SC  
DATA DA IMAGEM : 2021  
RESOLUÇÃO DA IMAGEM : 0,5 m

### Mapa de áreas de Regularização Fundiária Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 1 e Trecho 3

Gerência de Venda Direta - GEVED  
Diretoria de Comercialização - DICOM  
Data do Mapa: Setembro/2023

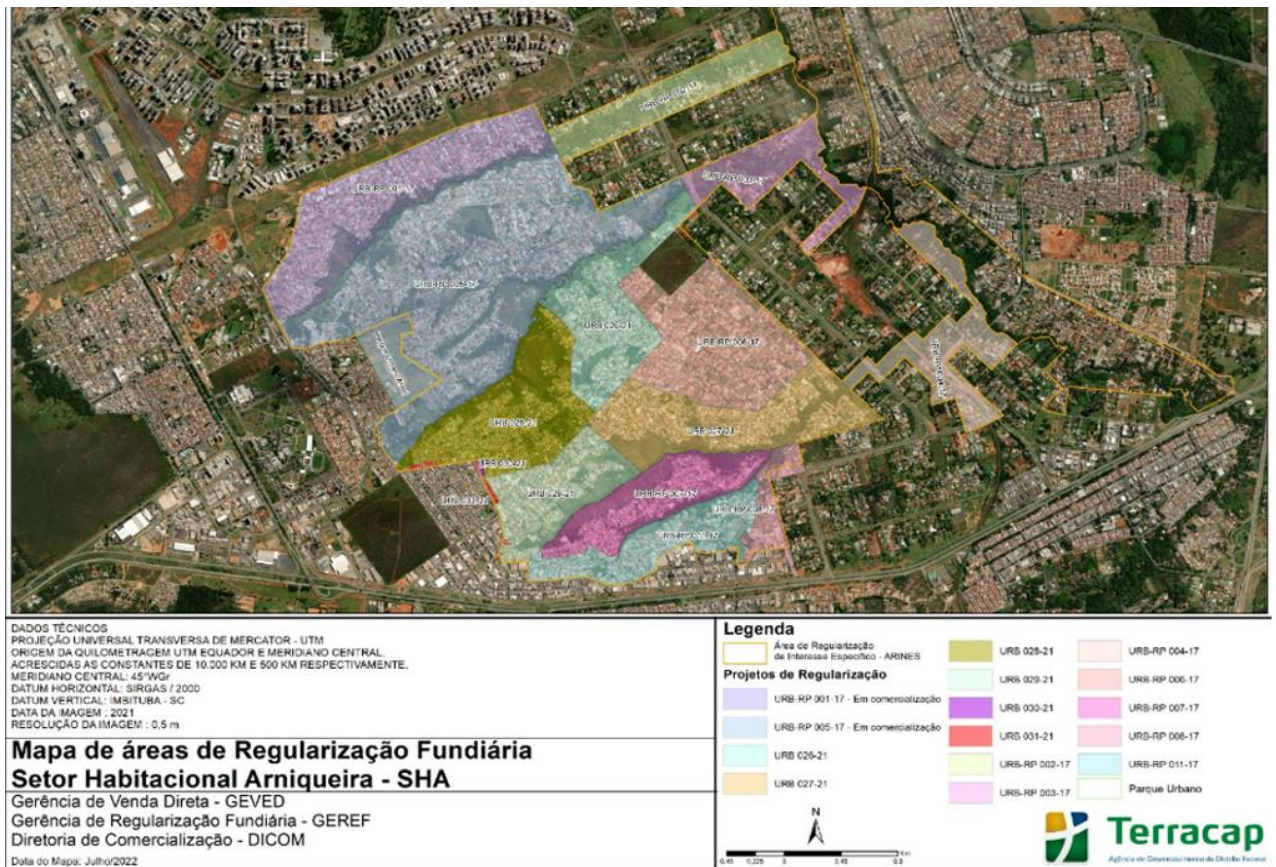


(fonte: Geved/Terracap)

A delimitação das legendas que demonstram os condomínios localizados no Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 1 e Trecho três, estão identificados em vermelho a área vendida/doada ao DF, em verde tudo aquilo que encontra-se em estoque, em amarelo no que houve alteração de loteamento, em rosa o que foi objeto de concessão de uso, em laranja o que encontra-se em fase de comercialização e em azul outros.



## MAPA 06 – SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA – ÁREAS DA REURB-E



(fonte: Geved/Terracap)

A delimitação das legendas que demonstram os condomínios localizados à área de regularização fundiária do Setor Habitacional Arniqueira – SHA, especificamente à Área de Regularização de Interesse Específico – Arines, se dão da seguinte maneira na coluna da esquerda, na cor lilás encontra-se URB-RP 001-17 – Em comercialização, na primeira cor azul claro a URB-RP 005-17 – Em comercialização, na segunda cor azul claro a URB 026-21, na cor laranja a URB 027-21. Na segunda coluna, na cor verde escuro a URB 025-21, na cor azul claro a URB 029-21, na cor roxa a URB 000-21, na cor rosa escuro a URB 031-21, na cor branca a URB-RP 002-17, na cor rosa claro a URB-RP 003-17. Por fim, na terceira coluna, na primeira cor rosa a URB-RP- 004-17, na segunda cor rosa a URB-RP 006-17, na terceira cor rosa a URB-RP 007-17, na quarta cor rosa a URB-RP 006-17, na cor azul a URB-RP 011-17 e na cor branca o Parque Urbano.



## MAPA 07 – RESULTADO DA REURB-E NO SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA



DADOS TÉCNICOS  
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM  
ORIGEM DA QUILÔMETRAGEM UTM EQUADOR E MERIDIANO CENTRAL,  
ACRESCIDAS AS CONSTANTES DE 10 000 KM E 600 KM RESPECTIVAMENTE.  
MERIDIANO CENTRAL: 45° 18' 04"  
DATUM HORIZONTAL: SIRGAS / 2000  
DATUM VERTICAL: IBRITUBA - SC  
DATA DA IMAGEM: 2021  
RESOLUÇÃO DA IMAGEM: 0,5 m

### Mapa de áreas de Regularização Fundiária Setor Habitacional Arniqueira

Gerência de Venda Direta - GEVED  
Diretoria de Comercialização - DICOM  
Data do Mapa: Setembro/2023

#### Legenda

- Vendido/ Usado ao DF
- Estoque
- Alteração de loteamento
- Concessão de uso
- Em fase de comercialização
- OUTROS



(fonte: Geved/Terracap)

A delimitação das legendas que demonstram os condomínios localizados na cor vermelha identifica todas as unidades que tiveram o processo de REURB-E pela legitimação fundiária concluída. As áreas em verde representam as áreas em estoque da Terracap. Em amarelo são as unidades em ajuste do loteamento. Em rosa são as áreas com unidades objeto de concessão de uso, ou seja, são áreas que ainda estão em fase de adequação técnica registral ou ambiental. Os destacados em laranja estão ainda em fase de comercialização. Por fim, em azul claro, são outras classificações.

### 3. 2 Dimensão contratual: o extrato do resultado da REURB-E no DF no período de 2017 a 2022

Da análise total das unidades habitacionais submetidas à Reurb-e pela Terracap no período de 2017 a 2022, observa-se que houve o chamamento de 12.019 unidades habitacionais e, ao final, 8.722 unidades lograram formalizar os respectivos contratos de compra e venda dos imóveis junto à Terracap, conforme o procedimento da legitimação fundiária. Assim, em média, houve êxito e efetividade de 73% (setenta e três por cento) por condomínio submetido a regularização. Contudo, esse índice oscilou em alguns para 95% (noventa e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento) em outros, conforme informações prestadas pela Gerência da Venda Direta da Terracap – Geved, que serão detalhadas neste tópico.

Além disso, no período anterior, no qual vigiam as disposições do TAC 02/2007 foram regularizadas, aproximadamente, 381 imóveis entre 2007 e 2016, divididos em 4 condomínios: Mansões Califórnia, Estancia Jardim Botânico, Portal do Lago Sul e San Diego, informações sobre as unidades vendidas extraídas do Sistema GIU/Terracap pela GEVED, conforme relatório de 12/12/2022 (Terracap/2022).

As referidas amostras demonstram, de plano, que, em face da nova legislação federal (lei 13.465/2017), houve um aumento das unidades que tiveram o processo de regularização concluída, conforme as informações prestadas pela Gerência de Venda Direta – GEVED/Terracap, que serão devidamente detalhadas a seguir.

- 1) O quadro abaixo identifica os editais de regularização lançado, com especificação do nome do condomínio, o número do edital e o respectivo ano:

JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2018	12/07/2018	16/08/2018	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 02-2018
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 03-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTANICO II - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2018	12/07/2018	16/08/2018	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II - 02-2018
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTANICO II - 03-2019
JARDIM	2019	30/05/2019	28/06/2019	JB - JARDIM BOTÂNICO ETAPA 01 - 01-

BOTÂNICO	9			2019	
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017		JB - JARDIM BOTÂNICO I - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019		JB - JARDIM BOTÂNICO I - 02-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017		JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2018	12/07/2018	16/08/2018		JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 02-2018
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019		JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 03-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017		JB - MIRANTE DAS PAINEIRAS - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019		JB - MIRANTE DAS PAINEIRAS - 02-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017		JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2018	12/07/2018	16/08/2018		JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 02-2018
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019		JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 03-2019
SOLAR DE BRASÍLIA	2018	26/04/2018	28/05/2018		SOLAR DE BRASÍLIA - 01-2018
SOLAR DE BRASÍLIA	2019	26/03/2019	09/05/2019		SOLAR DE BRASÍLIA - 02-2019
VICENTE PIRES	2019	23/05/2019	24/06/2019		VICENTE PIRES TRECHO 1 - JOCKEY - 01-2019
VICENTE PIRES	2017	09/11/2017	08/12/2017		VICENTE PIRES TRECHO 3 - 01-2017
VICENTE PIRES	2018	27/06/2018	27/07/2018		VICENTE PIRES TRECHO 3 - 02-2018
VICENTE PIRES	2019	21/03/2019	07/05/2019		VICENTE PIRES TRECHO 3 - 03-2019
VICENTE PIRES	2019	02/09/2019	01/10/2019		VICENTE PIRES TRECHO 3 - 04-2019
VILLE DE MONTAGNE	2017	08/08/2017	06/09/2017		VILLE DE MONTAGNE - 01-2017
VILLE DE MONTAGNE	2018	12/04/2018	11/05/2018		VILLE DE MONTAGNE - 02-2018
VILLE DE MONTAGNE	2020	03/02/2020	04/03/2020		VILLE DE MONTAGNE - 01-2020
REMANESCENTES	2020	06/03/2020	06/04/2020		SH VICENTE PIRES E SH JARDIM BOTÂNICO - 2020
JARDIM BOTÂNICO	2021	03/05/2021	01/07/2021		JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 2021
ARNIQUEIRA	2021	20/05/2021	18/06/2021		SH ARNIQUEIRA - 02/2021

ARNIQUEIRA	202	23/06/2021	22/07/2021	SH ARNIQUEIRA - 03/2021
	1			
VICENTE PIRES	202	26/08/2021	24/09/202	VICENTE PIRES TRECHO 1 - JOCKEY - 04/2021
	1		1	
VICENTE PIRES	202	31/08/2021	29/09/202	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 05/2021
	1		1	
JARDIM BOTÂNICO	202	03/09/2021	04/10/202	JARDIM BOTÂNICO - 06/2021
	1		1	
ARNIQUEIRA	202	17/09/2021	18/10/202	SH ARNIQUEIRA - 07/2021
	1		1	
ARNIQUEIRA	202	22/10/2021	22/11/202	SH ARNIQUEIRA - 08/2021
	1		1	
ARNIQUEIRA	202	19/11/2021	20/12/202	SH ARNIQUEIRA - 09/2021
	1		1	
ARNIQUEIRA	202	26/11/2021	27/12/202	SH ARNIQUEIRA - 10/2021
	1		1	
RIACHO FUNDO	202	14/06/2022	12/08/202	RIACHO FUNDO I - SUCUPIRA - 01/2022
	2		2	
JARDIM BOTÂNICO	202	21/06/2022	19/08/202	JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 02/2022
	2		2	
ARNIQUEIRA	202	04/11/2022	05/12/202	SH ARNIQUEIRA - 03/2022
	2		2	

(Fonte: Geved/Terracap)

- 2) O quadro abaixo identifica a quantidade de unidades habitacionais submetidas, convocadas, à regularização, com o respectivo resultado final obtido. Além disso, consta a expectativa da Terracap em regularizar, no total de 80% (oitenta por cento):

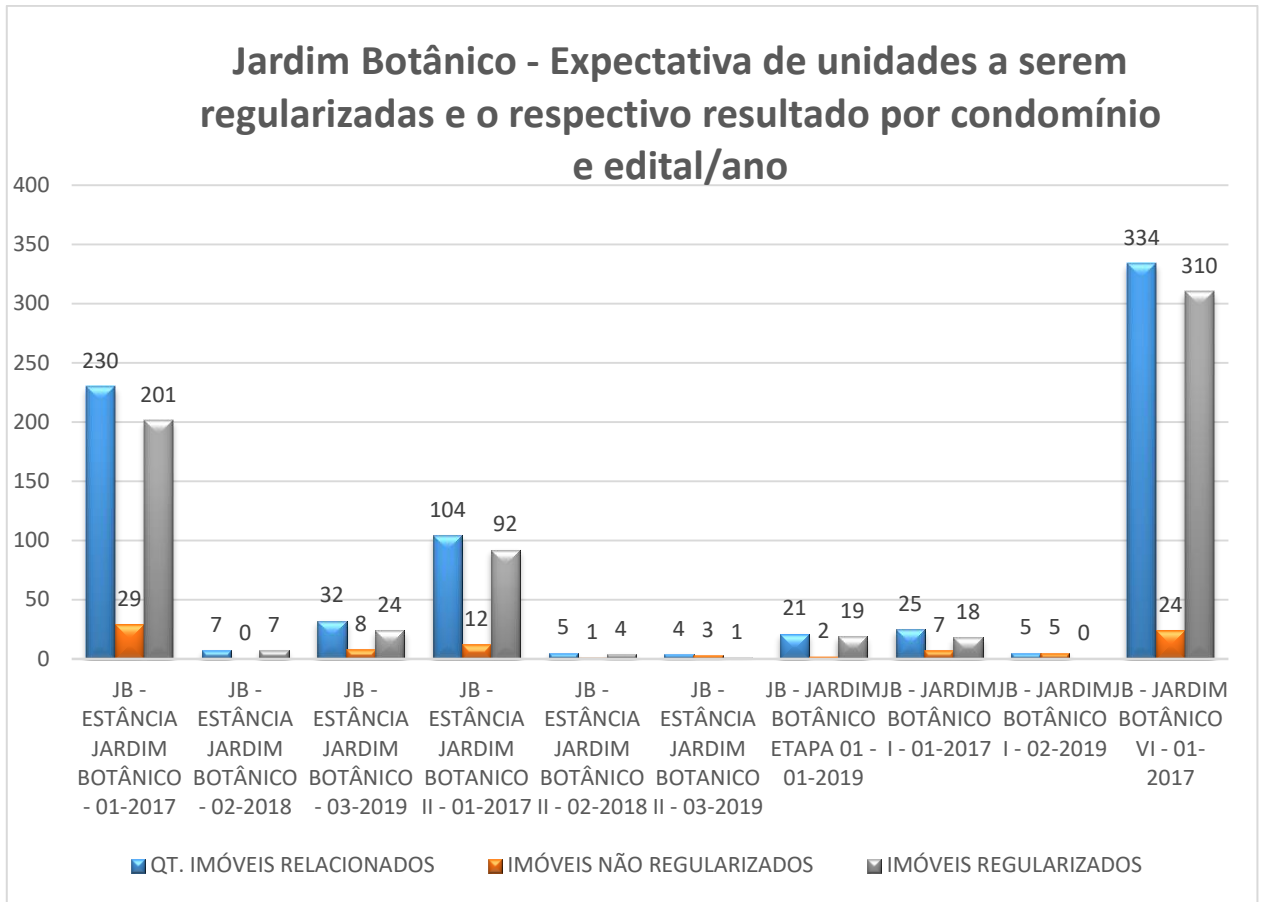
QT. IMÓVEIS REALACIONADOS	EXPECTATIVA	PROPOSTA	
230	80%	201	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 01-2017
7	80%	7	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 02-2018
32	80%	24	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 03-2019
104	80%	92	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTANICO II - 01-2017
5	80%	4	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II - 02-2018
4	80%	1	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTANICO II - 03-2019
21	80%	19	JB - JARDIM BOTÂNICO ETAPA 01 - 01-2019
25	80%	18	JB - JARDIM BOTÂNICO I - 01-2017
5	80%	0	JB - JARDIM BOTÂNICO I - 02-2019
334	80%	310	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 01-2017
15	80%	15	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 02-2018
24	80%	15	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 03-2019
128	80%	114	JB - MIRANTE DAS PAINEIRAS - 01-2017
13	80%	6	JB - MIRANTE DAS PAINEIRAS - 02-2019
177	80%	165	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 01-2017
17	80%	15	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 02-2018
16	80%	8	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 03-2019
1215	80%	119 2	SOLAR DE BRASÍLIA - 01-2018
19	80%	7	SOLAR DE BRASÍLIA - 02-2019
917	80%	859	VICENTE PIRES TRECHO 1 - JOCKEY - 01-2019
2990	80%	245 2	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 01-2017
366	80%	281	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 02-2018
617	80%	285	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 03-2019
166	80%	106	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 04-2019
956	80%	898	VILLE DE MONTAGNE - 01-2017
31	80%	20	VILLE DE MONTAGNE - 02-2018

24	80%	17	VILLE DE MONTAGNE - 01-2020
53	80%	19	SH VICENTE PIRES E SH JARDIM BOTÂNICO - 2020
88	80%	83	JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 2021
300	80%	269	SH ARNIQUEIRA - 02/2021
519	80%	415	SH ARNIQUEIRA - 03/2021
35	80%	25	VICENTE PIRES TRECHO 1 - JOCKEY - 04/2021
402	80%	180	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 05/2021
49	80%	28	JARDIM BOTÂNICO - 06/2021
158	80%	116	SH ARNIQUEIRA - 07/2021
206	80%	179	SH ARNIQUEIRA - 08/2021
198	80%	164	SH ARNIQUEIRA - 09/2021
131	80%	53	SH ARNIQUEIRA - 10/2021
60	80%	32	RIACHO FUNDO I - SUCUPIRA - 01/2022
32	80%	28	JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 02/2022
473	80%		SH ARNIQUEIRA - 03/2022

(fonte: Geved/Terracap)

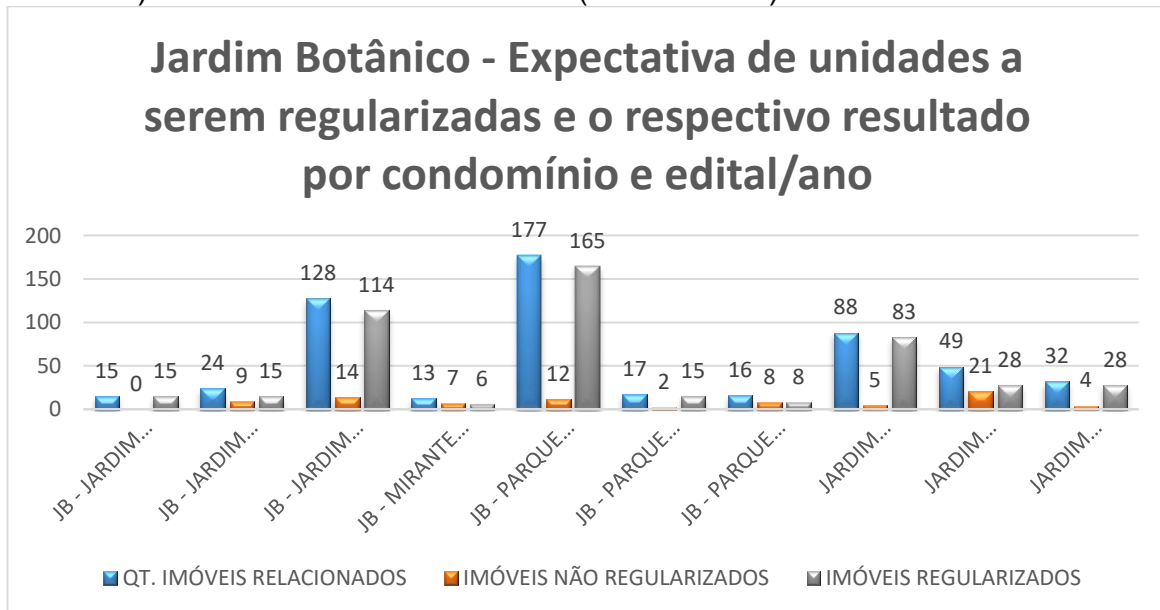
A partir dos referidos dados, a seguir serão apresentados os gráficos por condomínio submetido à Reurb-e pela Terracap, os quais discriminam na coluna azul a quantidade de imóveis arrolados/relacionados no edital de chamamento à regularização, na coluna em laranja identifica a quantidade de imóveis que não foram regularizados pela venda direta aos ocupantes e, conforme coluna na cor cinza, a quantidade de imóveis regularizados, que tiveram o processo Reurb-e concluída, da seguinte forma:

Gráfico 1) Condomínio Jardim Botânico:



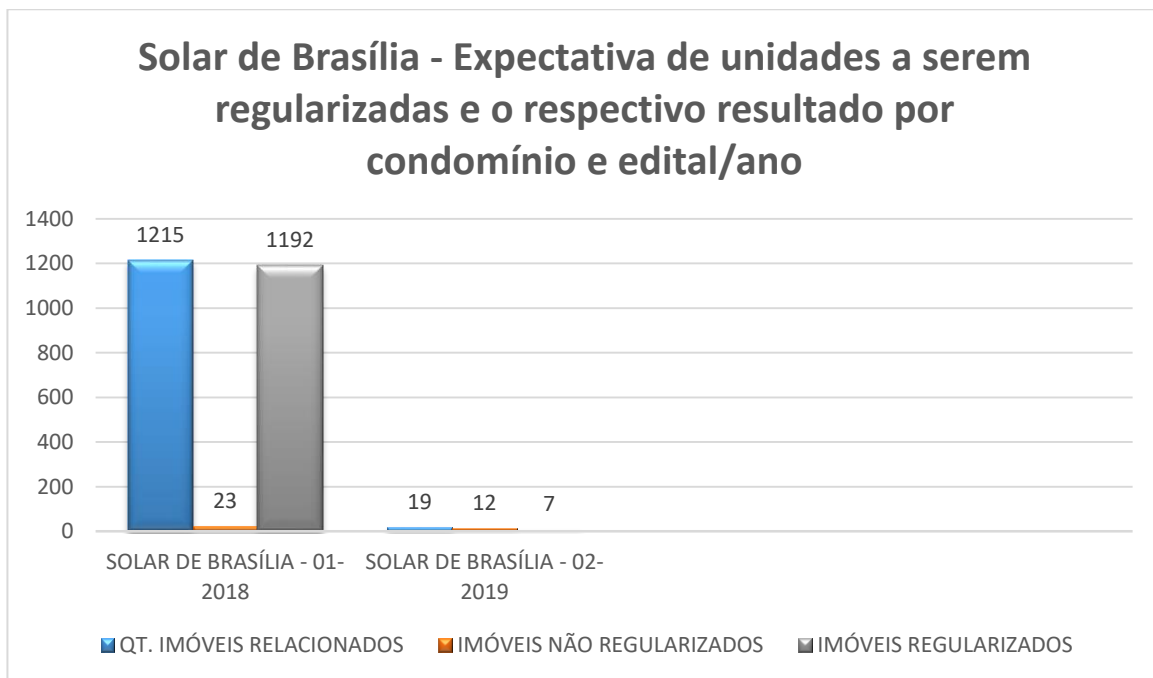
(fonte: elaboração própria)

Gráfico 2) Condomínio Jardim Botânico (continuidade):



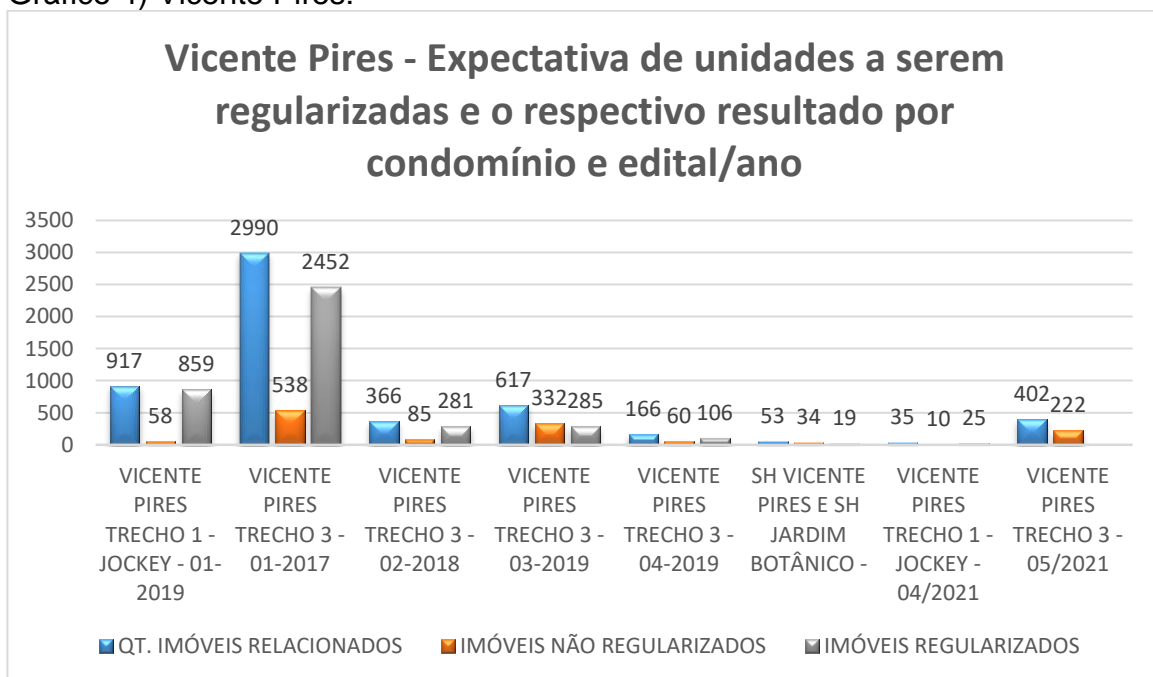
(fonte: elaboração própria)

Gráfico 3) Condomínio Solar de Brasília:



(fonte: elaboração própria)

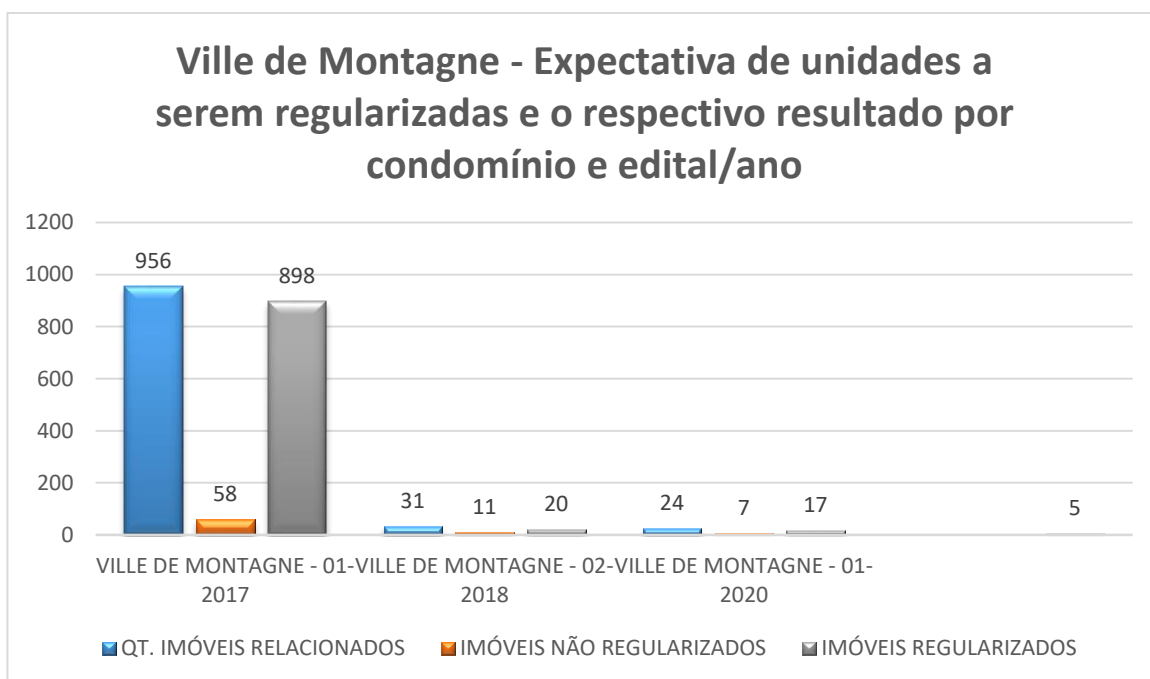
Gráfico 4) Vicente Pires:



(fonte: elaboração própria)

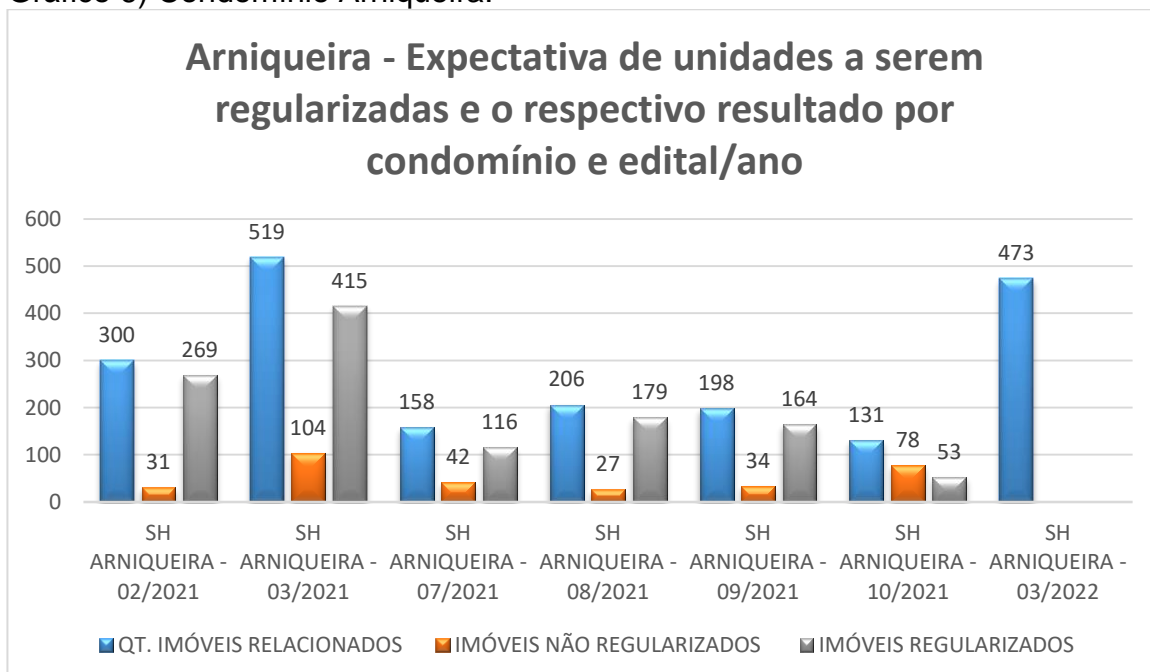


Gráfico 5) Condomínio *Ville de Montagne*:



(fonte: elaboração própria)

Gráfico 6) Condomínio *Arniqueira*:



(fonte: elaboração própria)

Gráfico 7) Condomínio Sucupira – Riacho Fundo:



(fonte: elaboração própria)

Os referidos gráficos demonstram a que a Terracap, conforme editais de regularização informados pela Geved, logrou efetuar a regularização de, aproximadamente, 8.2722 unidades habitacionais no período de 5 (cinco) anos 2017 a 2022 a título de Reurb-e, conforme procedimentos estabelecimentos para a concessão da CRF – Certificado de Regularização Fundiária, conforme a legitimação fundiária prevista na Lei 13.465/2017. Essa quantidade, em cinco anos, é, aproximadamente, 150% superior à regularização anterior em quase duas décadas.

Outrossim, sobre os dados do Distrito Federal sobre a regularização fundiária, em novembro de 2023, a Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação – Seduh, em seu site, apresentou dados sobre a regularização fundiária no DF **referente ao período de 2019 a 08 de novembro de 2023**, no entanto, sem especificar se são áreas de interesse social ou de interesse específico, o que conduz ao entendimento de que se referem a ambas as áreas, **perfazendo um total de 29.415 (vinte e nove mil quatrocentos e quinze) unidades habitacionais e 102.126 (cento e dois mil cento e vinte e seis) habitantes destinatários da referida política pública** (Seduh, 2023).

Os referidos dados podem ser sintetizados da seguinte forma:

## SUPAR - Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária

Regularização Fundiária - Decretos

ano 2019

Número de Projetos	Área de Projeto (m <sup>2</sup> )	Total de Lotes	Unidades Residenciais	População Estimada
04	514.842,57	5.391	7.241	25.561

ano 2020

Número de Projetos	Área de Projeto (m <sup>2</sup> )	Total de Lotes	Unidades Residenciais	População Estimada
22	7.388.484,17	8.564	12.111	43.634

ano 2021

Número de Projetos	Área de Projeto (m <sup>2</sup> )	Total de Lotes	Unidades Residenciais	População Estimada
16	2.267.593,32	2.642	4.255	14.006

ano 2022

Número de Projetos	Área de Projeto (m <sup>2</sup> )	Total de Lotes	Unidades Residenciais	População Estimada
22	1.007.034	2.420	3.651	12.005

ano 2023

Número de Projetos	Área de Projeto (m <sup>2</sup> )	Total de Lotes	Unidades Residenciais	População Estimada
4	1.429.027	2.183	2.157	6.920

**TOTAL**

**68**      **12.606.981,06**      **21.200**      **29.415**      **102.126**

Distribuição de produtos quantificadas as metragens respectivas. Os valores foram integralmente fornecidos pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária, com atualização dos registros em 08/11/2023.

A recente estruturação dos danos oficiais demonstra a possibilidade de direcionamento da política pública habitacional de forma assertiva, com vistas a permitir a implantação dos demais serviços públicos necessários para que as 102.126 habitantes possam exercer os direitos inerentes à vida urbana com maior legitimidade, o que contempla o exercício do princípio da dignidade urbana.



### 3.3 - Dimensão jurídica da REURB-E no Distrito Federal

A análise da natureza das ações judiciais (tipologia das ações judiciais) é um dado relevante, pois demonstra as insurgências enfrentadas e que podem servir de baliza para avaliar os reflexos da política implementada pela Reurb-e no DF. Dessa forma, serão apresentadas 27 ações judiciais identificadas pelas Coordenações de litígios da Terracap, separadas por região (condomínio regularizado), conforme a seguir:

<b>AÇÕES JUDICIAIS DO SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO - SHJB</b>		
<b>PROCESSO JUDICIAL</b>	<b>OBJETO</b>	<b>RESULTADO</b>
0711424-79.2017.8.07.0018	Pedido de nulidade do edital de chamamento nº 01/2017 para inclusão de lotes vagos.	Processo julgado improcedente, não reconhecendo o direito à inclusão de lotes vagos.
0712676-20.2017.8.07.0018	Pedido individual para ampliação do prazo para apresentação da documentação para participação no processo da venda direta do edital nº 01/2017 (Condomínio <i>Ville de Montagne</i> ), bem como pedido de retirada da condição de ter outro imóvel no Distrito Federal.	Foi reconhecido o direito dos ocupantes a participarem do processo de regularização pela venda direta mesmo sendo proprietários de outros imóveis no Distrito Federal, pois a Lei nº 13.465/2017 não prevê essa condição restritiva (a condição restritiva estava prevista no TAC nº 02/2007).
0713494-69.2017.8.07.0018	Pedido de declaração da nulidade do contrato de concessão de direito real de uso, pois o imóvel ainda não detinha licenciamento ambiental para a lavratura do contrato de compra e venda.	Processo julgado improcedente, pois restou reconhecido que as normas de regularização fundiária apresentadas são benéficas à regularização e o referido contrato de concessão de direito real de uso representa um estágio para eventual futura venda, quando da obtenção do licenciamento ambiental.
0713498-09.2017.8.07.0018	Pedido de declaração de nulidade do contrato de concessão de direito real de uso, pois o imóvel ainda não detinha licenciamento ambiental para a lavratura	Processo julgado improcedente, pois restou reconhecido que as normas de regularização fundiária apresentadas são benéficas à

	do contrato de compra e venda.	regularização e o referido contrato de concessão de direito real de uso representa um estágio para eventual futura venda, quando da obtenção do licenciamento ambiental
2017.01.1.046060-3	Pedido para inclusão de lotes vagos, comerciais e habilitação de pessoas jurídicas na venda direta.	Sem prolação de sentença até a presente data.
0701252-44.2018.8.07.0018	Requerida a nulidade do Edital n. 01/2017, bem como o ressarcimento pela TERRACAP da quantia adimplida na venda dos imóveis referentes a indisponibilidade alcançada pela decisão judicial liminarmente proferida nos autos nº 0006904-75.2017.4.01.0000/DF	Proferida sentença julgando improcedentes os pedidos apresentados na exordial
0704160-74.2018.8.07.0018	Pleiteada a suspensão dos efeitos dos itens e subitens do Edital 01/2018, a saber, 8.1, 11, 12. 18.3. 18.4, 54.1 e 55, cujos dispositivos contrariam as regras dos artigos 9º, § 2º, 16, 84 e 98, todos, da Lei Federal nº 13.465/2017, do art. 3º, §§ 1º e 2º, da Lei Federal nº 9.262/96 e do Decreto nº 38.333/2017. Nesse sentido, pretendeu-se que fosse assegurado aos demandantes a participação no Programa de Regularização Fundiária Urbana levado a efeito pela TERRACAP, com vistas a aquisição, mediante licitação dispensada, o lote de terreno indicado no item nº 1.132 do referido edital. Por fim, com base no acórdão (APC2009.01.1.139662-9), também foi requerida a condenação da TERRACAP ao pagamento indenizatório proporcional pelas benfeitorias úteis e	Homologado acordo celebrado entre as partes em audiência, na qual a Terracap comprometeu-se em lavrar escritura pública da venda direta do imóvel respectivo, bem como que encerraria o procedimento administrativo de habilitação de autores na venda direta do referido imóvel.

	necessária erigidas na área do Condomínio Solar de Brasília.	
0704728-90.2018.8.07.0018	Pedido de ampliação do prazo para apresentação dos documentos para participação no processo de REURB-E.	Proferida sentença homologando o pedido de desistência da parte autora.
0704921-08.2018.8.07.0018	Pedido para continuidade do Edital nº 01/2018 e garantia de manutenção dos direitos elencados na Lei nº 9262/96, 3º, §2º.	Proferida a sentença julgando parcialmente procedentes os pedidos da exordial, declarando a nulidade do ato de exclusão dos pretensos adquirentes de unidades no Condomínio Solar de Brasília, o qual é objeto do procedimento de regularização fundiária daquele núcleo urbano informal.
0704897-77.2018.8.07.0018	Pedido de dilação do prazo para entrega da documentação para participação do processo de REURB-E.	Reconhecido o direito à dilação do prazo para entrega de documentos, mas indeferido o pedido de dilação de prazo para unidades condicionadas à desmembramento de unidades habitacionais.
0707223-10.2018.8.07.0018	Pleiteada a nulidade da restrição contida nos Editais 01/2017 e 02/2018 que vedem a venda direta de terrenos vagos, bem como a nulidade da exigência de edificação nos lotes objetos da REURB-E, com vistas a realização de venda direta com o requerente	Proferida sentença julgando parcialmente procedentes os pedidos da exordial e declarando a nulidade da cláusula que impede a participação do autor no procedimento de compra direta do imóvel junto à TERRACAP.
0709593-59.2018.8.07.0018	Pleiteada a nulidade dos atos e efeitos do Edital n. 01/2018, visando que os lotes apresentados na documentação sejam declarados como propriedade de área privada.	Proferida sentença homologando o pedido de desistência da parte autora, de maneira que os autos encontram-se arquivados definitivamente.

0710224- 95.2021.8.07.0018	Requerido o cumprimento pela TERRACAP dos termos acordados pelas partes e comunicado ao TRF1 (no AGI nº 0006904 - 75-2017-4-01-0000/DF) E à JF/DF (Processo Nº 0063426-44-2016-4-01-3400, 13ª VF/BSB, sem a aplicação de norma interna como condição para assinatura a construção de edificação	Sem prolação de sentença até o presente momento
0708048- 52.2021.8.07.0016	Pedido de venda de lote vago	Sobreveio sentença julgando procedente o pedido autoral e decretando a nulidade da condição impugnada, a qual é relativa a exclusão do procedimento de regularização fundiária pela ausência de edificação no lote.
0704622- 26.2021.8.07.0018	Pedido de anulação do edital nº 01/2017 por suposto vício na escritura de compra e venda com inclusão de cláusula de alienação fiduciária.	Processo julgado procedente para desconstituir a venda unidade e não do edital como um todo.

(fonte: elaboração própria)

#### AÇÕES JUDICIAIS DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES

PROCESSO	OBJETO	RESULTADO
0713575- 18.2017.8.07.0018	Requerida a nulidade do Edital n. 01/2017, sob argumentos de ausência de transparência por parte da Terracap, pois a empresa pública não apresentou laudo técnico de avaliação do imóvel apresentado na exordial	Proferida sentença indeferindo os pedidos da inicial, com fulcro nos artigos 321, § único e 330, inciso IV, do CPC.
0704797- 25.2018.8.07.0018	Pleiteada a retificação do Edital nº 01/2017 para que este passe a constar o imóvel localizado na quadra 09, conjunto 05, lote 14, Setor Habitacional Vicente Pires/ colônia Agrícola de Samambaia	Proferida sentença determinado a inclusão do imóvel situado no Setor Habitacional Vicente Pires, Chácara 83, Quadra 09, Conjunto 05, Lote 14 no procedimento de



		regularização fundiária do Edital n. 01/2017.
0705421-69.2021.8.07.0018	Requerido que fosse imposta à Terracap a obrigação de fazer consistente na outorga da escritura de compra e venda do lote apresentado no bojo da exordial, no limite real da ocupação, de maneira que seja adicionada a área subtraída.	Prolatada sentença julgando improcedentes os pedidos da exordial, haja vista ser elemento essencial o consentimento da empresa pública para a outorga da escritura pretendida.
0702962-94.2021.8.07.0018	Pleiteada a republicação do Edital nº 02/2018, com vistas a inclusão do imóvel denominado Chácara 01, Lote 13A – D, Colônia Agrícola Samambaia - Vicente Pires/DF na lista de imóveis passíveis da venda direta no referido edital. Nesse sentido, observa-se que o referido imóvel encontra-se na posse dos requerentes, os quais alegam ter obedecido os requisitos do Edital supramencionado. Por fim, é requerida também a reabertura do prazo para apresentação da proposta para fins de aquisição direta do referido imóvel.	O feito foi julgado extinto, sem resolução do mérito, com fulcro no artigo 485, inciso IV, do Código de Processo Civil.

(fonte: elaboração própria)

#### **AÇÕES JUDICIAS DO SETOR HABITACIONAL ARNIQUEIRA**

707779-07.2021.8.07.0018	Pugnou-se pela anulação do edital de convocação para venda direta n. 07/2021, bem como que TERRACAP disponibilizasse os documentos relativos à avaliação dos imóveis a serem regularizados na região de Arqueira e a suspensão dos prazos estabelecidos no referido	Proferida sentença julgando os pedidos apresentados na exordial integralmente improcedentes.
--------------------------	---	--

	edital em favor dos requerentes e associados.	
0709284-33.2021.8.07.0018	Requerido a anulação da restrição da venda de imóvel sem edificação constante no Edital nº 03/2021, bem como que seja concedido ao requerente o direito a participar do procedimento de regularização atinente ao referido edital. Ademais, o requerente pretende que lhe seja assegurada a venda direta ou a concessão de uso de imóvel específico.	Sem prolação de sentença até a presente data
0707900-35.2021.8.07.0018	Requerida a suspensão dos efeitos jurídicos e administrativos do Edital nº 07/2021, bem como que fosse determinada a exclusão definitiva de imóvel indicado na exordial e indicado como o Item 148 do Capítulo I do Edital 07/2021.	Proferida sentença julgando os pedidos da exordial integralmente improcedentes.
0709404-76.2021.8.07.0018	Pleiteada a suspensão da restrição que veda a venda de imóvel sem edificação constante no Edital nº 03/2021, além de que seja concedida ao requerente o direito a participar do procedimento de regularização referente ao referido edital e que lhe seja assegurada a venda direta ou a concessão de uso do bem imóvel indicado na inicial.	Sem prolação de sentença até a presente data
0709453-20.2021.8.07.0018	Pleiteada a suspensão da restrição que veda a venda de imóvel sem edificação indicado no Edital nº 03/2021, bem como para que seja concedido ao requerente o direito a participar do procedimento de regularização e o que seja assegurada a venda direta ou a concessão de uso do referido imóvel.	O processo encontra-se em regular andamento. Nesse sentido, ressalta-se que ainda não foi proferida sentença.

0709467-04.2021.8.07.0018	Pedido para inclusão de lotes vagos	Sem prolação de sentença até a presente data
0700129-69.2022.8.07.0018	Pedido de inclusão de lotes vagos	Sem prolação de sentença até a presente data.
0700258-74.2022.8.07.0018	Pleiteada a suspensão da restrição que veda a venda de imóvel sem edificação constante no edital 03/2021. Além disso, é requerido que seja concedido ao requerente o direito de participar do procedimento de regularização do referido edital, bem como que seja assegurada a venda direta ou a concessão de uso do imóvel indicado na exordial.	Sem prolação de sentença até a presente data.

(fonte: elaboração própria)

Conforme análise do objeto das ações judiciais manejadas, é possível aferir que as insurgências foram pontuais, relacionadas, em grande parte para ajuste das dimensões do imóvel, ou seja, para ajustes do projeto de regularização ou para reduzir o valor do imóvel posto em processo de Reurb, mas não houve questionamentos que tenham dito êxito para sobrestar ou inviabilizar os chamamentos advindos dos editais publicados pela Terracap.

Ademais, nos casos em que houve o reconhecimento do pedido, houve a revisão de normas administrativas, como no caso de venda de imóveis vagos, considerando que a Terracap no ano de 2022 editou resolução administrativa para contemplar a referida modalidade, em acatamento às decisões judiciais nesse sentido, como no caso da ação listada referente ao condomínio *Ville de Montagne*.

O que pode ser observado é que muitas ações foram manejadas para que os ocupantes pudessem ingressar no processo de regularização, como no caso das áreas submetidas a concessão de uso e não compra e venda, na hipótese de condicionantes ambientais nesse sentido. Assim, resta demonstrado que o interesse da população se atrela à vontade de regularizar e de aderir ao movimento de resgate da legalidade da cidade.

Por outro lado, nas ações movidas para que houvesse a decretação de nulidade do edital, como tentativa de obstar a regularização, as ações foram

julgadas improcedentes, em face da ausência de vícios legais que m macular as atividades realizadas.

Nesse sentido, o indicador judicial sinaliza que os procedimentos da Reurb-e no DF foram desenvolvidos de forma escorreita e sem vícios de legalidade.

### **3.4 DAS AÇÕES E SERVIÇOS DESENVOLVIDOS COM RECUROS DA TERRACAP NO DF**

A Terracap, como agência de desenvolvimento do DF, a partir dos recursos auferidos, em parte, pela regularização de imóveis, pode reinvestir em serviços de infraestrutura na capital, como medida inerente ao processo de regularização fundiária, que não deve se esgotar com a venda direta e pela titulação ao ocupante.

Isso quer dizer que as medidas para efetivação do direito à cidade não se exaurem com a venda do bem ao ocupante, pois as políticas públicas voltadas ao desenvolvimento urbano devem ser perenes, para além das imprescindíveis e constantes de ajustes na infraestrutura, inclusive, nos termos dos compromissos com os ocupantes, conforme já mencionado no capítulo anterior.

Conforme informações disponíveis em seu site, é possível identificar obras relevantes em andamento, *v.g.*, como o projeto Drenar-DF, que consiste na instalação de necessários dutos subterrâneos para resolver o problema histórico de alagamentos e enxurradas no Plano Piloto de Brasília causados pelos períodos críticos de chuvas. Posto isso, o GDF construirá uma ampla rede de drenagem pluvial complementar ao sistema já existente. Assim, a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap) iniciou a primeira etapa do Projeto Drenar DF pela Asa Norte, atendendo a área mais problemática da região, com vistas à implantação da infraestrutura de drenagem na região (Terracap, 2021).



(fonte: Terracap, 2021)

Além dos serviços de infraestrutura, a adoção de medidas e ações concretas para concessão de novas ofertas de habitações, também para classe média, atende ao planejamento necessário para se evitar nova proliferação de ocupações irregulares no DF. Nesse sentido, a Terracap, no ano de 2023, lançou novo empreendimento denominado Aldeias do Cerrado, já tendo sido disponibilizadas em licitação 109 unidades. (Terracap, 2023)

Essas medidas reforçam o panorama da regularização pela Reurb-e como um remédio necessário para o resgate da regularidade das habitações das cidades, mas não podem ser medidas isoladas ou dissociadas de outras medidas para o combate à ocupação desordenada do solo e que sejam capazes de mitigar o déficit habitacional existente em larga escala no Brasil.

## **CAPITULO 4 - DAS AÇÕES QUE QUESTIONAM A CONSTITUCIONALIDADE DA LEI 13.465/2017 EM TRÂMITE PERANTE O STF**

O controle de constitucionalidade das leis perpassa, nos termos da lei 9.868/1999 (BRASIL, 1999), conforme ensina o Ministro Gilmar Ferreira Mendes, decorre da necessidade de harmonização das leis à norma suprema vigente, que é a constituição federal. Com efeito, a Corte Constitucional detém a competência precípua, conforme intenção do legislador originário disposta no artigo 102 da CF/88<sup>36</sup>, de efetuar o controle abstrato das normas e do controle da omissão do legislador (Mendes, 2014).

Nesse sentido, tendo sido a edição da lei 13.465/2017 fruto de uma medida provisória, que possui rito processual mais célere que um projeto de lei ordinário, especialmente, por se tratar uma matéria que possui uma inegável interface multidisciplinar, houve o apontamento inicial de possíveis fragilidades normativas e de alegadas inconstitucionalidades, que serão analisadas no presente capítulo.

Vale o registro que, antes mesmos da distribuição das ADIs, quando da publicação da lei, em 12 de junho de 2017, alguns Senadores e Deputados do Partido do Trabalhador – PT, impetraram o mandado de segurança (MS) 34.907 no STF com pedido liminar para anulação do encaminhamento do projeto à sanção presidencial, haja vista suposta modificação no mérito da proposição legislativa sem encaminhamento à nova apreciação pela Câmara dos Deputados (Albuquerque, 2022, p. 83).

---

<sup>36</sup> Artigo 102 da CF/88: “Compete ao Supremo Tribunal Federal, precipuamente, a guarda da Constituição, cabendo-lhe: I — processar e julgar, originariamente: II — julgar, em recurso ordinário; III — julgar, mediante recurso extraordinário, as causas decididas em única ou última instância, quando a decisão recorrida: § 1º A arguição de descumprimento de preceito fundamental, decorrente desta Constituição, será apreciada pelo Supremo Tribunal Federal, na forma da lei. (Transformado de parágrafo único em § 1º pela EC 3/1993); § 2º As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Supremo Tribunal Federal, nas ações diretas de inconstitucionalidade e nas ações declaratórias de constitucionalidade produzirão eficácia contra todos e efeito vinculante, relativamente aos demais órgãos do Poder Judiciário e à administração pública direta e indireta, nas esferas federal, estadual e municipal. (Redação da EC 45/2004); § 3º No recurso extraordinário o recorrente deverá demonstrar a repercussão geral das questões constitucionais discutidas no caso, nos termos da lei, a fim de que o Tribunal examine a admissão do recurso, somente podendo recusá-lo pela manifestação de dois terços de seus membros. (Incluído pela EC 45/2004)”, (CF/88).

Desse modo, após distribuição ao Ministro Roberto Barroso, houve, a princípio, a suspensão dos efeitos da aprovação do PVL e determinou-se o retorno da proposição à Câmara dos Deputados para deliberação sobre as emendas, uma vez que foi estabelecido o entendimento de que o Senado Federal efetivou alterações substanciais no PLV nº 12/2017, violando o processo legislativo com a inclusão de parágrafos inexistentes no texto aprovado pela Câmara dos Deputados (Brasil, 2017).

Na sequência, em 28 de junho de 2017 a Câmara aprovou a redação final do projeto que foi encaminhado para sanção presidencial (BRASIL, 2017), o qual manifestou-se pelo veto parcial do Projeto de Lei de Conversão (PLV) nº 12/2017 emendado, veto que não foi mantida pelo Congresso Nacional, conforme previsão do Art. 66, §§ 4º e 5º, da Constituição Federal (Piovesan, 2017).

Posteriormente, em 11 de julho de 2017, foi promulgada a lei 13.465, a qual tornou-se objeto de três Ações Diretas de Inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal (STF), sob relatoria do Ministro Luiz Fux, todas com pedidos de cautelares (Albuquerque, 2022).

O ministro Fux determinou a observância do art. 12 da Lei. 9.868/1999, cujo disposição prevê a possibilidade de que, em razão da existência de pedido cautelar, a análise das ações seja efetuada após a prestação de informações pelo Congresso Nacional e Presidência da República, bem como após as respectivas manifestações da Advocacia Geral da União (AGU) e do Procurador Geral da República (PGR) para posterior submissão ao Plenário (BRASIL, 2017).

#### **4.1 UMA ANÁLISE DAS AÇÕES DIRETAS DE INCONSTITUCIONALIDADE 5.771/DF, 5.787/DF e 5.883/DF**

Como salientado, com a promulgação da lei 13.456/2017 foram ajuizadas três Ações Diretas de Inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal (STF: ADI 5.771/DF, ajuizada pelo Procurador-Geral da República (PGR) da época, *Rodrigo Janot Monteiro de Barros*, o qual impugnou a totalidade da Lei 13.465, de 2017; 2) ADI 5.787/DF, manejada pelo Partido dos Trabalhadores (PT), apresentando o pedido de impugnação total, sob aspectos formais, e parcial, sob o ponto de vista material da lei; 3) ADI 5.887/DF, proposta pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), com a impugnação parcial da norma legal.

Do ponto de vista normativo, nota-se que os pontos questionados nas ADIs possuem como desiderato questionar a ruptura havida pela visão sistêmica e até que ponto essa mudança poderia acarretar eventos práticos danosos à evolução esperada e desenhada para o desenvolvimento das cidades, conforme as diretrizes internacionais e brasileiras sobre a aprovação.

#### **4.1.1 ANÁLISE DA ADI 5.771/DF**

A Procuradoria-Geral da República (PGR) manejou a primeira ADI de nº 5.771 impugnando a integralidade da Lei em razão de sua suposta inconstitucionalidade, tendo como principais fundamentos a ausência de requisitos de urgência para edição de MP, bem como a violação de princípios constitucionais: direito à moradia, à propriedade e o cumprimento de sua função social, a proteção do ambiente, a política de desenvolvimento urbano, o dever de compatibilizar a destinação de terras públicas e devolutas com a política agrícola e o plano nacional de reforma agrária, os objetivos fundamentais da República, a proibição de retrocesso, o mínimo existencial e o princípio da proporcionalidade.

Além disso, houve imputação de suposta interferência da competência constitucionalmente reservada a lei complementar, da competência da União para legislar sobre Direito Processual Civil, a previsão de que o pagamento de indenizações da reforma agrária será em títulos da dívida agrária, a exigência de participação popular no planejamento municipal.

O PGR apresentou argumentos de inconstitucionalidade formal que destacam a suposta falta de urgência e excepcionalidade da Medida Provisória 759, a qual não observou os requisitos exigidos em uma MP, violando, em tese, o Art. 62, caput, da CF. Aduziu que os problema relacionados às terras no Brasil existem desde a época do período colonial, quando houve a implementação do regime de sesmarias, bem como observando o fato de que já se passaram séculos das disfunções decorrentes das grilagens e do desmatamento e que, portanto, não pode um problema que se arrasta por tantos anos ser considerando urgente e demandar uma MP (Brasil, 2017).

Ademais, tanto o PGR quanto o PT alegaram em suas respectivas ações de inconstitucionalidade que, em atenção Art. 62, §1º, III, da CF, uma Medida



Provisória não pode revogar matéria reservada à Lei Complementar, o que a Lei 13.456/2017 efetua por meio de seu art. 109, I, quando dispõe acerca da revogação dos artigos 14 e 15 da Lei Complementar 76, de 06 de julho de 1993 (BRASIL, 2017). Todavia, em defesa, o Chefe do Executivo afirmou que não houve qualquer inovação de matéria, mas apenas regulamentação da matéria, o que seria permitido por lei.

Por fim, quanto às inconstitucionalidades materiais, o PGR apontou a existência de um suposto e abstrato retrocesso aos direitos fundamentais, uma vez que sustenta o fato de que houve facilitação da transferência de terras públicas a pessoas de média e alta renda (Brasil, 2017, pp. 27-26).

Dessa forma, aponta que teria havido suposto aumento da desigualdade socioeconômica brasileira, considerando que a população de baixa renda não tem qualquer opção de acessar efetivamente o necessário acesso à moradia, pois, por vezes, a única forma de garantia efetiva de tal direito seria por meio da ocupação irregular (Brasil, 2017, pp. 7-8).

#### **4.1.2 – ANÁLISE DA ADI 5.787/DF**

A ADI 5.787 foi a segunda ação de inconstitucionalidade proposta, tendo sido manejada pelo Partido do Trabalhador (PT) com intuito de questionar seus dispositivos, a saber: suposta violação formal às disposições reservadas à Lei Complementar; suposta violação dos princípios do direito à cidade, da moradia e da função social da propriedade, urbana e rural, da reforma agrária e da política agrícola e; a renúncia de receita da União sem justificativa; bem como suposta afronta à ampliação do perímetro da área urbana sem lei municipal; a ausência de relevância e urgência; a revogação da transparência de terras da União; e violação a dispositivos que tratam da conservação do patrimônio público e da proteção ao meio ambiente (Brasil, 2017).

Assim como o PGR, o PT também embasou um de seus argumentos de inconstitucionalidade formal na falta da urgência e relevância da elaboração da MP 759/2016, sob o entendimento de que o contexto histórico dos problemas fundiários no Brasil não seriam matérias afetas à excepcionalidade e urgência das medidas provisórias (Brasil, 2017). Dessa maneira, o PT dispôs em seus

argumentos acerca da inaceitabilidade do uso de uma MP para constituição de uma Lei que deveria observar diversos requisitos anteriormente estabelecidos:

Da mesma forma, na área urbana, o crescimento desordenado das cidades é questão que a atual Constituição Federal, e a correlata legislação, alicerçada em amplo debate popular vem, ao longo dos anos, tentando solucionar. Diante disso, é inaceitável a sucumbência de Leis que foram construídas calcadas em ampla participação de técnicos, gestores, movimentos e organizações sociais, possam ser sumariamente revogadas por uma Medida Provisória desprovida de seus requisitos obrigatórios, especialmente porque tal Medida Provisória alterou mais de vinte leis, além de decreto, decreto-lei e Medida Provisória (Brasil, 2017)

Além disso, o PT e o Ministério Público se manifestaram no bojo da ADI 5.787 no sentido de que a MP 759 possui pretensão de alteração de conteúdo de lei complementar, o que é vedado pelo art. 62, §1º, I, "b" e III, da CP, a qual só poderia ser incluída por meio de lei complementar, conforme preceitua o art. 799, X e XI, do CPC (BRASIL, 2017). Todavia, o Chefe do Executivo contesta os referidos fundamentos, afirmando a MP não tratou de matéria própria de direito processual civil, pois as disposições referenciadas não constavam de seu texto original, sob o seguinte fundamento:

Legislativo está autorizado a veicular matéria processual, mediante emenda parlamentar, no bojo do projeto de lei de conversão, já que cabe ao Congresso Nacional, com a sanção do Presidente da República, dispor sobre todas as matérias de competência da União (Brasil, 2017).

Ao ensejo, o PT também sustentou suposta violação do art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), uma vez que a proposição legislativa apresenta renúncia de receita que altere ou crie despesas obrigatórias, as quais devem ser acompanhadas de estimativa do impacto orçamentário e financeiro. Contudo, a Lei 13.465/2017 modificou a redação dos §§ 2º e 3º do art. 11-C da Lei 9.636/1998 e autorizou a avaliação dos imóveis da União, destinados à alienação direta, por região ou por trecho, por meio do método de avaliação em massa, de maneira que renuncia às receitas sem justificativa, gerando impacto arrecadatório não avaliado de forma correta (Brasil, 2017).

Diante disso, a Presidência da República arguiu que a renúncia de receita é ligada com a questão tributária, mas que não tem qualquer relação com venda

de terras oriundas da regularização fundiária, pois os gastos governamentais indiretos são despesas que decorrem de programas oficiais de créditos e passam longe da política pública de regularização (Brasil, 2017).

Ademais, a Presidência e o Congresso apresentaram defesa no sentido de que a avaliação em massa trata apenas de uma técnica realizada para apurar o valor de mercado das terras que possuem as mesmas características, especificações e localização, isto, com o objetivo de racionalizar o procedimento de gerenciamento da carteira imobiliárias da União, defendendo que não houve inovação quanto à forma de definição dos valores das áreas a serem alienadas em programas destinados à regularização fundiária (Brasil, 2018). No tocante aos imóveis considerados atípicos, a informação apresentada foi a de que a Secretária do Patrimônio da União adota procedimentos de avaliação específicos, qual seja:

Objetivando atribuir valor que contemple as especificidades de localização características do terreno e demais particularidades, frisando-se que as avaliações, de que tratam metodologia em foco, têm como objeto apenas o terreno, não envolvendo eventuais benfeitorias (Brasil, 2018).

O PT sustenta fundamento de inconstitucionalidade material, alegando que a Lei 13.465/2017 atinge os direitos constitucionais e resulta em um retrocesso social em relação à equidade em ambiente urbano, pois aumenta as desigualdades territoriais por meio de um mecanismo que deveria buscar o direito à moradia digna que assegurado pela Constituição (Albuquerque, 2022, p 99).

Por fim, o PT alegou também que houve a revogação quanto à transparência na gestão das terras da União (artigo 37, caput, e artigo 5º, XXXIII, da CF), pois uma vez revogado o artigo 7º da Lei 13.240/2015, o qual obrigava a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) a divulgar pela rede mundial de computadores a relação dos imóveis e das áreas pertencentes à União, já cadastrados, registrados ou demarcados naquele órgão sob sua administração (PARTIDO DOS TRABALHADORES, 2017, p. 4-38). Contudo, a Presidência informa que os dados continuam públicos, conforme disposição da Lei 12.527 de 2011 (Brasil, 2017, p. 4).

#### 4.1.3 – ANÁLISE DA ADI 5.887/DF

O Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) manejou a terceira ADI de nº 5.887 apontando suposta inobservância e violação ao modelo constitucional de políticas urbanas, principalmente no tocante à prioridade na titulação da propriedade, depreciando a construção das cidades como elemento da cidadania.

Outrossim, apontou suposta usurpação da competência do Município em matéria urbanística consubstanciada no plano diretor, notadamente no que diz respeito à permissão para regularização de imóveis não residenciais, desvirtuando, em tese, a finalidade de proteção ao direito à moradia; relacionado a inclusão de imóveis rurais como áreas urbanas, mesmo que fora do perímetro, se tiverem usos e características urbanas; quanto à transferência de terras públicas para pessoas de média e alta renda; sobre a flexibilização das normas de proteção ambiental; por suposta violação dos requisitos constitucionais da usucapião, na figura da legitimação fundiária, que pode ser concedida, inclusive, a imóveis públicos; e com fundamento de violação do direito à propriedade, na concessão de legitimação fundiária em imóveis particulares (Brasil, 2018).

Diante do exposto, percebe-se que as ações ajuizadas pelo Procurador-Geral e pelo PT apresentam semelhanças quando reivindicam o direito à moradia, mas que a do PT apresenta um destaque quanto à conservação ambiental e os limites legais da Lei Complementar. Já o IAB busca o esclarecimento sobre a falta de observância na Lei Complementar 13.465/2017 acerca de equipes especializadas no âmbito ambiental que buscassem a amenização de impactos e maximização de proveitos (Albuquerque, 2022, p. 87-88).

Além disso, o PT e o IAB arguíram a tese de que houve violação à competência municipal e do Distrito Federal no tocante à matéria de política de desenvolvimento das cidades disposto no art. 182 da CF, haja vista que a nova redação dada por lei federal ao art. 22, § 2º, da Lei 11.952 de 2009, estaria autorizando o aumento do perímetro urbano com a transferência de áreas públicas da União para serem utilizadas na regularização urbana, isto, sem a

exigência de regulamentação específica em lei de ordenamento territorial local (PT, 2017, pp. 03-29).

Desse modo, o MPF, por meio do Procurador-Geral, manifestou-se pela procedência do pedido de inconstitucionalidade formal pretendido na ADI 5.883, sob o fundamento de que a lei federal regulou o procedimento da Reurb definindo todas as competências, sem, contudo, deixar espaço para os municípios e para o DF (Brasil, 2018, pp. 6-7).

De se ver que, nesse ponto, a regulamentação apresentada pelo DF no caso concreto posto em análise, demonstra que não houve o engessamento da competência legislativa dos municípios, tendo em vista que a referida legislação federal foi posta como geral e sem prejuízo da imputação do detalhamento necessário pela localidade. No DF, por exemplo, a legislação não deixou de exigir o licenciamento ambiental, o que demonstra que a referida lei não impediu a atuação local em sentido diferente, conforme restará analisado em tópico específico.

O IAB, assim como o PGR e o PT, alega inconstitucionalidade material quanto à legitimação de posse, a legitimação fundiária e a demarcação urbanística para as regularizações realizadas favor da classe média e alta, inclusive, permitindo a regularização em áreas de preservação permanente e reduzindo de forma sensível as exigências urbanísticas e ambientais, uma vez que a nova norma apenas impõe estudo técnico em hipóteses específicas (IAB, 2018, pp. 29-30).

Nesta ação, a Presidência defendeu a possibilidade de exigências ambientais e urbanísticas locais, pois para a efetivação da legitimação de posse na Reurb deve haver a aprovação municipal ou distrital do projeto.

Nesse sentido, o projeto pode prever a compensação urbanística e ambiental da área, além da implementação de obras e de serviços de acordo com o seu respectivo cronograma, de maneira que a Lei 13.465/2017 não deixou de abarcar os problemas urbanísticos e ambientais necessários aos processos de regularização fundiária urbana (Brasil, 2017, p.3).

Diante dos argumentos arguidos pelo PGR e pelo PT acerca da falta dos requisitos de urgência e de excepcionalidade da MP 759/2016, havendo, portanto, suposta inobservância do Art. 62, Caput, da CF, o Congresso Nacional e o então Presidente da República apresentaram defesa no sentido de que os

referidos requisitos estão presentes na exposição de motivos da MP 759 (BRASIL, 2017), afirmando que são necessárias resoluções céleres governamentais para implementação do direito à moradia (Brasil, 2016).

Além disso, o Chefe do Poder Executivo e o Congresso Nacional fundamentaram suas defesas afirmando que a urgência e a relevância de uma MP dependem de exame fundamentalmente político de suas alçadas, alegando não ser competência do Poder Judiciário analisar o seu mérito quando não houver tido excesso de poder (Brasil, 2017).

Nesse sentido, o Senado Federal apresentou argumento em relação à separação dos poderes, alegando que o Supremo não pode se revestir de instância com poder revisional da política de regularização fundiária, oportunidade em que afirmou que proveniente de uma MP, a Lei 13.465/2017, foi devidamente discutida entre os parlamentares e a sociedade, sendo que a MP recebeu 732 emendas e que tal fato demonstra a disposição dos parlamentares quanto à discussão e estudo do tema da lei (Brasil, 2017).

Ademais, com relação à tese apresentada na ADI 5.883, de que a lei federal regulou o procedimento da Reurb estabelecendo todas as competências sem deixar espaço para os municípios e para o DF, a Presidência da República sustenta que não houve violação à competência distrital e municipal, pois a lei de regularização fundiária urbana é um mecanismo de regulamentação geral e não exclui a necessária regulamentação local pelos planos diretores, pois as regras aplicadas são para facilitar a regularização fundiária e não para desconsiderar regras urbanísticas e de zoneamento locais (Albuquerque, 2022, p. 27).

Com efeito, para a Presidência, os dispositivos impugnados na ADI 5.883 visam a garantia dos direitos sociais da habitação, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e o direito à moradia digna, mas sem causar quaisquer prejuízos quanto à função social da política urbana constitucional e da função social da propriedade (Brasil, 2018, p. 7). O Senado Federal também sustenta que a aplicação de regras distintas, as quais possuem o objetivo de organizar a constituição de loteamentos regulares, se justifica em razão da necessidade de respeitar as características dos assentamentos preexistentes (BRASIL, 2018, pp. 4-11).

Assim, vislumbra-se que o suposto excesso da União quanto à definição das normas gerais no tratamento das matérias urbanísticas é justificado sob o fundamento de que a previsão de instrumento de política urbana, limita-se a suplementar a legislação federal e estadual em vigor, não havendo ofensa à competência municipal (Brasil, 2018, p. 7), uma vez que os municípios foram oportunizados por alguns dispositivos da nova lei de intervirem na regularização fundiária, tanto no campo da execução do procedimento, quanto na previsão normativa de seu funcionamento (Albuquerque, 2022, p. 98).

Considerando as alegações de inconstitucionalidade material apresentadas, em suma, atrelaram-se ao fundamento de que a regularização fundiária estaria sendo aplicada apenas benefício da classe média e alta renda, a Presidência da República aduziu entendimento de que a lei 11.977 de 2009 já estabelecia a possibilidade de transferência de imóveis públicos a pessoas de média e alta renda, de maneira que a nova lei apenas manteve o que era previsto na lei anterior (Brasil, 2018, pp. 20-26).

Ademais, resta estabelecido que incumbe ao poder executivo local a definição das áreas de interesse econômico e de interesse social,

Além disso, a Presidência sustenta que a lei 13.465/2017 apenas instituiu a concretização do direito à moradia em favor das pessoas de baixa renda, sendo esta a razão pela qual houve a extensão de isenção de custas para o processo de regularização de condomínios ou de conjuntos habitacionais de interesse social, fixando também o dever do ente público de implantar e custear o projeto de reurbanização (Brasil, 2018, 20-26); diferente a regulamentação para classe média.

Nesse sentido, a Presidência afirma que a lei 13.465/2017 não estabeleceu regras mais favoráveis para as regularizações de interesse específico, mas apenas preservou as regras preexistentes, modernizando e desburocratizando o processo de reurbanização (BRASIL, 2018, pp. 35-36).

Quanto ao fundamento do IAB de que a nova lei passou a permitir a regularização fundiária em áreas de preservação permanente, a Presidência defende que a nova legislação não inovou esse tema, pois o Código Florestal, disposto na Lei 12.651 de 2012, previa a opção de regularização fundiária de interesse específico em APPs, sendo que o único acréscimo da Reurb-e foi a

inclusão de exigências técnicas para a regularização de áreas de risco (Brasil, 2018, pp. 18-24).

Ademais, quanto à alegação de descumprimento do princípio da proporcionalidade e da função ambiental e social da propriedade (BRASIL, 2017, p. 41-42). A suposta violação seria relacionada aos imóveis públicos, que, com mais ênfase, possuem a função social de preservação do meio ambiente (art. 225 da CF); a proteção dos povos e das comunidades tradicionais (arts. 215, 216 e 231 CF c/c Decreto 6.040 de 2007); a promoção de habitações de interesse social (art. 23, IX e art. 182 da CF c/c art. 4º da Lei 11.124 de 2005); a defesa nacional (art. 1º, inciso I e art. 21, inciso III, da CF); e a elaboração de projetos de infraestrutura logística e energética (PT, 2017, p. 32), bem como censuraram as exceções trazidas pela lei quanto à aplicação de dispensa de desafetação para a alienação de bens públicos (art. 71) (IAB, 2018, p. 31).

Desse modo, quanto ao cumprimento da função social da propriedade pública, a Presidência sustenta que não houve o afastamento do direito à moradia, do direito ao meio ambiente equilibrado e da função social da propriedade, uma vez que estão todos elencados como objetivos da Regularização fundiária (art. 10, incisos I, III, IV, VI, VII e VIII), sendo que a nova lei buscou aperfeiçoar os instrumentos anteriormente previstos na Lei 11.977 de 2009 e que, apenas após a vigência da nova lei passou a ser obrigatória a elaboração de cronograma de obras, reservado à implementação da infraestrutura essencial, além da assinatura pelos responsáveis públicos ou privados do termo de compromisso de realização das obras, bem como que somente após consulta aos demais órgãos envolvido, tal como o ICMBio, é que haverá a definição de áreas de regularização (Albuquerque, 2022, p. 101-102).

Para a Presidência há, na verdade, o alinhamento do novo diploma legal com os princípios constitucionais do direito à moradia; com a proteção ambiental; com a política de desenvolvimento urbano para resguardar seus modos de vida, minimizando os conflitos agrários entre os terceiros que se dizem donos desses terrenos (Albuquerque, 2022, p. 104-105).

Os três autores (PT, PGR e IAB) também criticaram o instituto da legitimação fundiária por não exigir tempo mínimo de ocupação e pacificidade da posse, ocasionando suposto incentivo à grilagem de terras e dificultando a desapropriação, a indenização prévia e justa e em dinheiro e o devido processo



legal. Todavia, a Presidência sustenta que a legitimação fundiária não foi criada com o objetivo de incentivar à grilagem de terras, mas sim para os núcleos consolidados de ocupações irreversíveis, alegando também que se o instituto favorecesse a grilagem estaria em evidente desvio de finalidade, sujeito à anulação por meio de ação de improbidade administrativa (Brasil, 2017, p. 28).

Por fim, a última crítica apresentada pelo IAB e pelo PGR são no sentido de ser indevida a extensão da Reurb-e para imóveis comerciais e profissionais (BRASIL, 2017, p. 31). Contudo, a Presidência destacou que a regularização de imóveis para fins comerciais possui o objetivo de integração social e geração de receita, tendo em vista que o uso misto faz parte da regularização fundiária urbana, defendendo não apenas o fornecimento de terras regularizadas às populações fragilizadas, mas também o auxílio na manutenção dessas áreas com geração de renda na terra cedida (Brasil, 2017, p. 19).

Em relação à experiência apresentada pelos dados da Reurb-e no Distrito Federal, foi possível identificar que a lei federal 13.465/2017 não interferiu na competência da legislativa do município, no caso do Distrito Federal, pois houve a devida complementação por intermédio de detalhada legislação distrital, composta por lei complementares, decretos, portarias e resoluções administrativas.

De igual forma, a proteção ao meio ambiente foi preservada, em face do poder executivo local ter assegurado, nos termos da legislação aprovada, a necessidade do licenciamento ambiental para as demandas da Reurb; o que inverte a lógica das preocupações apresentadas na discussão em tese das inconstitucionalidades aventadas para a nova lei federal nº 13.465/2017.

## **CAPÍTULO 5. CONCLUSÃO**

O objetivo da presente pesquisa atrelou-se à compreensão dos efeitos práticos da Reurb-e no Distrito Federal, conforme atividades desempenhadas pela empresa pública proprietária das terras, a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, que, igualmente, exerce as atividades de fomento do desenvolvimento urbano da capital, à luz dos parâmetros estruturantes do direito à cidade, consubstanciado como direito fundamental, nos termos da CF/88, ou seja, como direito social, econômico e inerente à política urbana.

Exsurge dessa compreensão que o direito à cidade deve ser percebido como um conjunto de direitos e deveres relacionados à implementação dos serviços inerentes à política urbana, que aloca aos centros urbanos o mister de concentração de políticas voltadas às soluções das demandas essenciais de seus habitantes.

Dito por outra forma, ao passo em que as cidades concentram o maior número de população, os desafios inerentes ao viver urbano demanda a implantação dos serviços de infraestrutura básica para uma vida urbana digna, como abastecimento de água, energia, saneamento básico, mobilidade, organização dos serviços públicos essenciais, como o fornecimento de saúde, educação e acesso ao trabalho. Nessa dinâmica, o habitar representa o núcleo fundamental para a organização de todas essas demandas.

Esse núcleo essencial de demandas e organização de políticas públicas revela o cerne de atenção, não apenas nacional, mas internacional por buscas de diretrizes sistêmicas para organização direcionada ao pleno desenvolvimento urbano, conforme preconizam as diretrizes internacionais de desenvolvimento social da Organização das Nações Unidas – ONU.

Assim, desde 1978 o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), como resultado da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos (Habitat I), estimula o debate sobre as formas de melhoria de vida nas áreas urbana, para que haja uma urbanização sustentável e a organização dos assentamentos humanos, com desenvolvimento urbano social, econômico e ambientalmente sustentável.

A experiência do Distrito Federal ao longo de seis décadas, desde sua criação, desponta como uma espécie de laboratório no tocante à regularização fundiária urbana, tendo em vista que os problemas relacionados ao acerto fundiário, urbanístico e ambiental são consentâneos à sua própria criação, tendo em vista que, paralelamente ao processo de instalação da capital, houve a necessidade de agregar e ofertar moradias para todos os cidadãos, tanto para a classe média como para a classe social, composta por cidadãos mais necessitados.

Diante desse panorama, em face dos graves problemas instalados de ocupação desenfreada de condomínios irregulares diversas tentativas foram empregadas, primeiramente, com a aplicação da regularização pela concorrência pública, nos moldes da lei 8.666/93, garantindo-se o exercício do direito de preferência ao ocupante. Esse cenário, dado o grau de litigiosidade e insegurança aos ocupantes, como no caso dos moradores do *Condomínio Residencial Hollywood* revelou não ser remédio eficaz para resolver a questão.

Por analogia, um tratamento não pode ser mais gravoso que a própria doença. No caso, pelo viés da moradia, os ocupantes precisaram acionar judicialmente o poder judiciário para, em um primeiro momento, ter efetivo acesso à compra do imóvel pelo valor comercial, sem dedução das benfeitorias erigidas. Ou, no caso do insucesso da primeira medida (por questões financeiras ou por alguma outra intercorrência), buscar o poder judiciário para reaver o valor investido na construção das benfeitorias (residências).

Em paralelo, em face da edição da Lei 9.262/95, que permitia a regularização pela venda direta aos ocupantes da região da bacia da área de preservação permanente de São Sebastião, conforme legislação que foi declarada constitucional pelo STF (ADI 2.990/DF), houve avanço e êxito na regularização pela possibilidade de venda direta aos ocupantes. Todavia, o avanço foi parcial, pois a referida legislação não era aplicável a todo o Distrito Federal.

Nesse mesmo momento, à míngua de uma legislação federal que pudesse regulamentar efetivamente todos os passos necessários para que a regularização fundiária urbana pudesse ser implementada de maneira integral, efetiva e capaz de inverter o déficit habitacional e frear a ocupação irregular do solo, houve a celebração do termo de ajustamento de conduta entre o Governo

do Distrito Federal e o MPDFT – TAC nº 02/2017, que logrou avançar parcialmente na conclusão da regularização, conforme 381 unidades regularizadas, conforme dados fornecidos pela Gerência de Venda Direta da Terracap – GEVED.

Por outro lado, no período posto em análise na presente pesquisa, em cinco anos de vigência da lei 13.465/2017 – período de 2017 a 2022 – a Terracap logrou regularizar 8.272 unidades habitacionais pela legitimação de posse da Reurb-e, classe média. Frisa-se que essa quantidade, em cinco anos, é, aproximadamente, 150% superior à regularização anterior efetuada em duas décadas.

Outrossim, dados recentes do Distrito Federal sobre a regularização fundiária, disponibilizados em novembro de 2023 pela Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, consta a informação de que, no período de 2019 a 2023, sem especificar se são áreas de interesse social ou de interesse específico (classe média ou baixa), o que se entende que pode atingir ambas as áreas, atingiu o total de 29.415 (vinte e nove mil quatrocentos e quinze) unidades habitacionais regularizadas, o que implica dizer que 102.126 (cento e dois mil cento e vinte e seis) habitantes foram contemplados pela referida política pública no Distrito Federal.

Vislumbra-se, quanto ao procedimento da regularização urbana, que existiam gargalos estruturantes no tocante ao registro, pois o processo para registro seguia a lei parcelamento do solo, lei 6.766/1979, que, em face do efeito suspensivo à impugnação, acabava por travar o registro por muitos anos até a conclusão da análise das alegadas, consideradas de alta indagação. Além disso, havia uma lacuna em relação ao método de avaliação dos imóveis, pois não havia critérios definidos para a completa dedução dos valores das benfeitorias erigidas pelos ocupantes, sobretudo, em relação à valorização imobiliária decorrente da implementação das benfeitorias.

Diante desse cenário, em face da necessidade de ajustes de diversas legislações federais, como mencionado, lei registros públicos, lei de parcelamento do solo, código civil brasileiro e lei de licitações, para sanar e destravar o processo de regularização fundiária urbana no Brasil, somente mediante a edição de uma legislação federal.

Logo, nesse descortinar dos fatos, comprovados pela experiência do Distrito Federal, quando da edição da lei federal nº 13.465/2017, que ajustou todos esses pontos, alocando o processo da Reurb perante o poder executivo local, pois a ele compete regulamentar e conceder o certificado de regularização fundiária – CRF, percebe-se o avanço advindo da nova legislação, de plano, por permitir a celeridade registral.

Dentre outros pontos considerados positivos, destacam-se a possibilidade de venda direta ao ocupante, no caso das terras públicas, mediante o pagamento do valor da terra com os descontos necessários decorrentes da infraestrutura já instalada pelos ocupantes, bem como com a dedução da valorização imobiliária advinda dessas benfeitorias. Esses pontos podem ser percebidos pela ampla adesão dos ocupantes de cada região, que em média atingiu o patamar de 80% (oitenta por cento), conforme condições de pagamento ofertadas pelo poder público, conforme política local aplicada pela Terracap.

E mais, a partir dos decretos distritais editados, bem como em decorrência da lei complementar que recepcionou no DF a lei 13.465/2017, a lei 986/2021, nota-se que houve, nos termos dos artigos 17 a 20, a determinação de obtenção de licenciamento ambiental, o que concede maior segurança para que a Reurb no DF siga de maneira efetivamente corretiva e não como medida a causar inseguranças ambientais.

O reflexo dessa política pública, conforme indicadores explorados na presente pesquisa (indicador espacial, indicador contratual e indicador judicial, conforme o perfil litigioso dos processos judiciais instaurados após a lei 13.465/2017 em face da Terracap, das 27 ações judiciais analisadas, observa-se que não houve questionamentos por parte dos órgãos de controle (MPDFT, TCDF ou órgãos ambientais) o que sinaliza, a princípio, ausência de condutas irregulares ou que pudessem afetar ou comprometer o patrimônio público e ambiental da capital.

Ademais, conforme análise dos objetos das lides instauradas, que foram, na maioria, questões pontuais relacionadas à metragem dos terrenos ou em relação ao instrumento utilizado, se concessão de uso ou venda direta, conforme diretrizes do licenciamento ambiental, denota-se que houve êxito na conclusão da Reurb-e no DF.

Dessa forma, a regularização fundiária urbana não teria tido êxito, na velocidade como aconteceu, no período de cinco anos, se não fosse de fato o advento da lei federal 13.465/2017, que ajustou nacionalmente os parâmetros para a concretização dessa política de resgate da formalidade das cidades.

Os benefícios experimentados pela população podem ser aferidos pela segurança jurídica da escritura pública do imóvel, que passa a ser passível de sucessão ou transferência *inter vivos* aos seus habitantes, pela possibilidade os imóveis serem ofertados em garantias imobiliárias, há a arrecadação tributária, além das unidades passarem a fazer parte do rol de unidades contempladas com os programas de fomento para instalação dos serviços públicos essenciais. Ou seja, esse procedimento colabora para o planejamento urbanístico das cidades.

Com efeito, o direito à cidade como direito polissêmico, que remete à congregação de realidades dispare, no conceito original de *Harvey*, que contempla as múltiplas convivências, encontra limite operacional nas dimensões da influência econômica. Dessa forma, é inegável a importância da titulação do bem pela influência que esse fenômeno remete à possibilidade de angariação de crédito, que é um fato relevante para a circulação de bens nas cidades.

Evidente que o escopo de investigação dos efeitos práticos da Reurb no Distrito Federal como política pública não se exaure na constatação da quantidade de unidades regularizadas, mas coloca em evidência um passo primordial para o resgate da cidade formal, que é a formalização do título aquisitivo. A partir daí novas políticas são necessárias para a implantação de infraestrutura, manutenção dos serviços e oferta de moradias, com vista a, efetivamente, inverter o fluxo por áreas irregulares, a fim de contribuir para a qualidade da vida urbana da sociedade.

Não foi por outro motivo que a Corregedoria Nacional de Justiça instituiu, por meio do Provimento nº 145/2023, o prêmio Solo Seguro, uma iniciativa para, anualmente, distinguir práticas inovadoras e de sucesso que contribuam para o aprimoramento do combate às ocupações clandestinas e para titulação dos proprietários de áreas urbanas e rurais.

Ademais, os dados demonstram que a legislação federal efetivamente foi eficaz para destravar o processo de registro da regularização fundiária urbana, encerrando etapa essencial consistente na titulação do imóvel ao ocupante, o que permite a produção de efeitos significativos para o desenvolvimento de um

espaço urbano organizado, seguro e legal. Para além da possibilidade desse imóvel ser reinserido no mercado regular de ações financeiras, podendo ser objeto de garantias reais junto a instituições financeiras, também há possibilidade jurídica do bem ser transferido por ato *inter vivos* ou causa mortis, o que, mais uma vez, segurança jurídica as relações contratuais do dia a dia a vida dos cidadãos.

Do ponto de vista dos serviços públicos, essas áreas passam a fazer parte do rol de atribuições do estado de investir em serviços públicos capazes de garantir mobilidade, serviços de saúde, educação, segurança pública e lazer, por intermédio da criação de parques públicos, conservação de praças e implantação de faixas adequadas para circulação dos pedestres.

Dessa forma, o que se extrai é que a política pública desempenha sobre a Reurb-e tem permitido o acompanhamento pela sociedade, por intermédio das associações legalmente constituídas, além dos próprios cidadãos interessados, que podem acompanhar paulatinamente, conforme reuniões e audiências administrativas de conciliação, a tramitação dos procedimentos para a venda direta das unidades aos ocupantes.

Em outras palavras, a legislação federal, para além de ter regulamentado uma questão que carecia de instrumentalização para se tornar uma medida efetiva e concreta, ou seja, efetivamente fruível pela população, conseguiu estabelecer normas gerais sobre a matéria de alcance nacional.

Por consequência, os estados e municípios tem conseguido avançar nessa transformação das cidades como ambientes capazes de trazer soluções para as moradias irregulares; que não exclui a adequação própria de cada localidade na organização das prioridades necessárias para a tramitação

Além disso, no distanciamento necessário da expectativa de que apenas a legislação possa atender a todo o plexo de direitos complexos inerentes à implantação do direito à cidade, vislumbra-se a necessidade de implementação e incremento de observatórios habitacionais que possam compartilhar dados atualizados e efetivos para que as políticas públicas habitacionais sejam discutidas de forma mais assertiva.

Nesse sentido, as ações diretas de inconstitucionalidade, na visão desta pesquisadora, especialmente em decorrência dos dados concretos da Reurb-e, não merecem provimento, pois inexistente afronta à competência legiferante dos

municípios, pois, em atenção ao artigo 22 da CF/88, no caso do DF, não houve impedimento aos ajustes do PDOT local, conforme as características da localidade, tampouco houve o aludido retrocesso ambiental. O que ocorreu, conforme os dados, foi um ajuste nas legislações federais, de forma a permitir o entrosamento legal – sistêmico - necessário para que o registro e venda direta das unidades pudessem ser efetuados de forma efetiva.

Por fim, em termos de planejamento urbanístico, a Reurb demonstra que, embora não se possa retomar décadas de planejamento urbano para combater o parcelamento irregular do solo, é possível efetuar um novo começo e planejar o futuro das cidades de forma mais organizada.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGÊNCIA BRASÍLIA, 2019. Disponível em <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2019/10/24/nascidas-com-brasilia-as-ocupacoes-pioneiras/>. Acesso em set. 2023.

ALBUQUERQUE, Lilian Fernanda Santos. A Regularização Fundiária e o Direito à Moradia no Brasil: Uma Análise da Lei 13.465/2017 em relação ao direito à moradia adequada. 2022. 127 f. Trabalho de conclusão de curso (Mestrado Profissional em Direito). Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP. Acesso em 09 de mai. 2023.

ALMEIDA. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL: ENTRAVES E SOLUÇÕES. UNICEUB. Disponível em file:///C:/Users/user/Downloads/51204426%20(2).pdf. Ano: 2015. Acesso em 09 set. 2023.

ALFONSIN, Betânia. Direito à moradia: instrumentos e experiência de regularização fundiária nas cidades brasileira. Rio de Janeiro: FASE GTZ – IPPUR/UFRJ, 1997.

ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edesio. Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais. Editora del Rey, v. 1, f. 197, 2005. p. 393.

AMADEI, Vicente de Abreu. Primeiras impressões sobre a Lei 13.465/2017, São Paulo, ARISP, 2018

AMANJÁS, Roberta e KLUG, Letícia Becalli. Direito à cidade, cidades para todos e estrutura sociocultural urbana. Revista Repositório do Conhecimento do IPEA – RC. DOI: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/8622>. Disponível em [https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/18052\\_9\\_a\\_nova\\_agenda\\_urbana\\_e\\_o\\_brasil\\_cap02.pdf](https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/18052_9_a_nova_agenda_urbana_e_o_brasil_cap02.pdf). Ano: 2018. Acesso em 27 nov. 2023.

ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães de. As áreas de preservação permanente e a questão urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Consultoria Legislativa, agosto .2002. (estudo). Disponível em: <http://bd.camara.gov.br/bd/handle/bdcamara/1083>. Acesso em 10 de maio de 2023.

ARAÚJO, Alexandra Fuchs de; LIMA, Paulo de Araújo Lima. Artigo: A lei 13.465/2017 e o Direito à Moradia: novos caminhos para a tutela de antigos direitos *in* Novos paradigmas da regularização fundiária urbana: estudos sobre a Lei nº 13.465/2017/coordenação Felipe Chiarello, Lillian Regina Gabriel Moreira Pires. São Paulo: Almedina, 2019. Vários autores, p. 93.

BELLO, Enzo (Org.); KELLER, Rene José (Org.). Curso de Direito à cidade: Teoria e Prática. Rio de Janeiro: Livraria e Editora Lumen Juris Ltda, 2018. 332 p. (Coleções Crítica do Direito: Experiências Sociais e Jurídicas).

BEZERRA, Maria do Carmo L.; CHAER, Tatiana M.S. Artigo “Formação da cidade informal” in “O que avançou na regularização fundiária urbana: conceitos, marco legal, metodologia e prática”/Maria do Carmo L. Bezerra, Tatiana M. S. Chaer (org). – Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2020. 220p; 23 cm. – (Pesquisa, inovação & ousadia)

BRASIL. Constituição. República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF. Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm). Acesso em: 23 jan. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. Medida Provisória 759/16. Brasília, 2017. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1520057&filename=MPV%20759/2016](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1520057&filename=MPV%20759/2016) Acesso em: 11 de fev. de 2023

BRASIL. Procuradoria-Geral da República. ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em: [ww.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2023/06/censo-2022-indica-que-o-brasil-totaliza-203-milhoes-habitantes#:~:text=»%20Em%202022%2C%20as%20concentrações%20urbanas,milhões%20de%20pessoas%2C%2061%25](http://www.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2023/06/censo-2022-indica-que-o-brasil-totaliza-203-milhoes-habitantes#:~:text=»%20Em%202022%2C%20as%20concentrações%20urbanas,milhões%20de%20pessoas%2C%2061%25). Acesso 09 de set. de 2023.

BRASIL. Consultoria-Geral da União. Informações 0006112018/CONSUNIÃO/CGU/AGU na ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200>. Acesso em: 15 de mai. 2023. p.7.

BRASIL. Consultoria-Geral da União. Informações 0006112018/CONSUNIÃO/CGU/AGU na ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200>. Acesso em: 16 de mai. 2023. pp. 20-26.

BRASIL. Consultoria-Geral da União. Informações 0006112018/CONSUNIÃO/CGU/AGU na ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200>. Acesso em: 16 de mai. 2023. pp. 18-24.

BRASIL. Consultoria-Geral da União. Informações 0006112018/CONSUNIÃO/CGU/AGU na ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200>

arProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200. Acesso em: 16 de mai. 2023. pp. 35-36.

BRASIL. Consultoria Jurídica junto ao Ministério das Cidades. Informações 00388/2017/CONJURMCID/CGU/AGU na ADI 5.771. Brasília, 2017. Disponível em:

<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5255150>. Acesso em: 16 de mai. 2023. p. 3.

BRASIL. Advocacia do Senado Federal. Informações do Congresso Nacional na ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em:

<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200>. Acesso em: 15 de mai. 2023. pp. 4-11.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1998. Brasília/DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 12 de mai. 2023.

BRASIL. Assessoria Jurídica junto à Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República. Informação 00481/2017/ASJURSEAD/CGU/AGU na ADI 5.787. Brasília, 2017. Disponível em:

<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadospub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 11 de mai. 2023. p. 3.

BRASIL. Procuradoria-Geral da República. ADI 5.771. Brasília, 30.08.2017. Disponível em:

<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsb/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5255150>. Acesso em 12 de mai. 2023.

BRASIL. Procuradoria-Geral da República. ADI 5.771. Brasília, 30.08.2017. Disponível em:

<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsb/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5255150>. Acesso em 16 de mai. 2023. pp. 27-36.

BRASIL. Procuradoria-Geral da República. ADI 5.771. Brasília, 2017. Disponível em:

<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsb/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em 16 de mai. 2023. pp 7-8.

BRASIL. Procuradoria-Geral da República. ADI 5.771. Brasília, 2017. Disponível em:

<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsb/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>

arProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753. Acesso em 16 de mai. 2023. p. 19.

BRASIL. Procuradoria-Geral da República. ADI 5.771. Brasília, 30.08.2017. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsb/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em 16 de mai. 2023. pp 41-42.

BRASIL. Advocacia do Senado Federal. Informações do Congresso Nacional na ADI 5.771. Brasília, 2017. Disponível em: <http://redir.stf/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5255150>. Acesso em: 12 de mai. 2023.

BRASIL. Procuradoria-Geral da República. ADI 5.771. Brasília, 2017. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsb/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5255150>. Acesso em: 16 de mai. 2023. p. 31.

BRASIL. Advocacia do Senado Federal. Informações do Congresso Nacional na ADI 5.771. Brasília, 2017. Disponível em: <http://redir.stf/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 12 de mai. 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. Exposição de Motivos 00020/2016 MCidades MP CCPR. Brasília, 21.12.2016. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf). Acesso em: 12 de mai. 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. Nota Técnica 73/2017/DAFU/SNDU-MCIDADES da ADI 5.771. Brasília, 2017. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5255150>. Acesso em: 16 de mai. 2023. p. 28.

BRASIL. Consultoria-Geral da União. Informações 0006112018/CONSUNIÃO/CGU/AGU na ADI 5.883 Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200>. Acesso em 12 de mai. 2023. Pp. 11-12.

BRASIL. Consultoria-Geral da União. Informações 0006112018/CONSUNIÃO/CGU/AGU na ADI 5.883 Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200>. Acesso em 15 de mai. 2023. p. 15.

BRASIL. Consultoria-Geral da União. Informações 146/2017/CONSUIAO/CGU na ADI 5.771. Brasília 2017. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5255150>. Acesso em 12 de mai. 2023.

BRASIL. Consultoria-Geral da União. Informações 0006112018/CONSUNIÃO/CGU/AGU na ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=534200>. Acesso em: 11 de mai. 2023. pp. 11-12.

BRASIL. Congresso Nacional. Medida Provisória 759/16. Brasília, 2017. Disponível em: <http://www.congressonacional.leg.br/materias/medidas-provisorias/-/mpv/127879>. Acesso em: 08 de mai. 2023.

BRASIL. Câmara dos Deputados. PLV 12/2017. Brasília, 2017. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2034362>. Acesso em: 09 de mai. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. Medida Provisória 759/16. Brasília, 2017. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/medidas-provisorias/-/mpv/127879>. Acesso em: 09 de mai. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Decisão Monocrática. MS 34.907. DIREITO CONSTITUCIONAL. MANDADO DE SEGURANÇA. PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO DE MEDIDA PROVISÓRIA EMENDADO PELO SENADO FEDERAL. RETORNO À CÂMARA DOS DEPUTADOS. DEVIDO PROCESSO LEGISLATIVO. Rel. Min. Luís Roberto Barroso, julgado em 19.06.2017, DJe em 23.06.2017. Acesso em 12 de mai. 2023.

BRASIL. Congresso Nacional. Medida Provisória 759/16. Brasília, 2017. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materiais/medidas-provisorias/-/mpv/127879>. Acesso em: 10 de mai. 2023.

BRASIL. Secretaria do Patrimônio da União. Nota Técnica 19.254/2017-MP da ADI 5.787. Brasília, 2017. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em 16 de mai. 2023. p. 4.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Decisão Monocrática. ADI 5.787. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI FEDERAL 13.465/2017. DISCIPLINA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL E URBANA. ALEGAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADES FORMAIS E MATERIAIS. APLICAÇÃO DO RITO DO ARTIGO 12 DA LEI 9.868/1999. Rel. Min. Luiz Fux, julgado em 03.10.2017., DJe em 06.10.2017. Acesso em 12 de mai. 2023.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, Brasil, 1988. Disponível em: Acesso em: 20 de ago. de 2022.

BRASIL, Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2011: Estatuto da Cidade, Brasil, 2001. Disponível em: Acesso em: 10 de ago. de 2022

BRASIL, Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, Brasil, 2017. Disponível em: Acesso em: 20 de ago. de 2022.

BRASIL. Lei nº Lei 12.527, de 18 de novembro de 2011. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm). Acesso em: 06 de ago. de 2023.

BRASIL, Medida Provisória n. 759, de 22 de dezembro de 2016: Regularização Fundiária, Brasil, 2016. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/medidas-provisorias/-/mpv/127879> Acesso em: 06 de ago. de 2023.

BRASIL. Resolução nº 246, de 19 de julho de 2017, do CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP. Dispõe sobre regras para alienação de imóveis de propriedade da TERRACAP, em processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) localizados em ARINE's, com dispensa dos procedimentos da Lei nº 8.666, de 1993, na forma e nos termos do artigo 98, da Lei Federal nº 13.465, de 11.07.2017, Decreto Distrital nº 38.333/2017, de 13.07.2017 e Decreto Distrital nº 38.179/2017 e dá outras providências. Disponível em: [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/6442febbfb834ef8bf2fc8f8d302a96f/terracap\\_conad\\_res\\_246\\_2017.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/6442febbfb834ef8bf2fc8f8d302a96f/terracap_conad_res_246_2017.html). Acesso em: 01 de dez. 2023.

BRASIL. MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO. Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. TAC 02/2017- Termo de Ajustamento de Conduta. Disponível em: [https://www.mpdft.mp.br/portal/pdf/tacs/Prourb/2007/02.2007\\_-\\_PGJ.PDF](https://www.mpdft.mp.br/portal/pdf/tacs/Prourb/2007/02.2007_-_PGJ.PDF). Ano: 2017. Acesso em nov. de 2023.

BRAZILIENSE, Correio. TERRACAP realiza mais uma licitação no Taquari. Disponível em: <https://www.licitacao.net/noticias/terracap-realiza-mais-uma-licitacao-no-taquari>. Ano 2002. Acesso em 03 nov. 2023.

BRAZILIENSE, Correio. Licitação de lotes no Setor Taquari tramita na justiça desde 2002. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2012/01/17/internacionalidadesdf,286584/licitacao-de-lotes-no-setor-taquari-tramita-na-justica-desde-2002.shtml>. Ano: 2012. Acesso em 01 dez. 2023.

C. SILVEIRA MARCHI, Eduardo et. al. (Coord.). Regularização Fundiária Urbana et. al. 1a ed. São Paulo: YK Editora, 2019.

CARMO, Verônica Rodrigues. AS DIMENSÕES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO DISTRITO FEDERAL: o caso do Condomínio Ville de Montagne. UNICEUB. Disponível em <https://repositorio.uniceub.br/jspui/bitstream/prefix/15869/1/61900100%20%282%29.pdf>. Ano: 2021. Acesso em set. de 2023.

CARMONA, Paulo e CAVICHIOLI Afonso. CURSO DE DIREITO URBANÍSTICO. 1 Edição. Salvador, BA. Editora JusPODIVM, 2015. p.42.

CASTRO, Augusto. Agência Senado. Debate mostra que planejamento urbano evita desastres e diminui riscos. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2022/03/14/debate-mostra-que-planejamento-urbano-evita-desastres-e-diminui-riscos>. Ano: 2022. Acesso em 08 de mai. 2023.

CHAER, Tatiana M.S. et. al. “O que avançou na regularização fundiária urbana: conceitos, marco legal, metodologia e prática”/Maria do Carmo L. Bezerra, Tatiana M. S. Chaer (org). – Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2020. 220p; 23 cm. – (Pesquisa, inovação & ousadia)

CHIARELLO, Felipe et. al. (Coord.). Novos paradigmas da regularização fundiária urbana: estudos sobre a Lei nº 13.465/2017 et. al. 1ª ed. aSão Paulo: Almedina, 2019. CNJ – Conselho Nacional de Justiça. Prêmio Solo Seguro. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/solo-seguro-semana-nacional-de-regularizacao-fundiaria/premio-solo-seguro/>. Ano: 2023. Acesso em 28 de nov. 2023.

CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal. PESQUISA DISTRITAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS - DISTRITO FEDERAL - PDAD/DF-2015. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/PDAD-Distrito-Federal-1.pdf>. Ano: 2015. Acesso em 01 nov. 2023.

CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal. PANORAMA HABITACIONAL PROSPECTIVO PARA O DF - 2020/2025. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/11/Panorama-Habitacional-prospectivo-para-o-DF-2020-2025.pdf>. Ano: 2018. Acesso em 01 nov. 2023.

CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal. PESQUISA DISTRITAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS – PDAD 2021. Disponível em: <https://pdad2021.ipe.df.gov.br/static/downloads/faq-pdad.pdf>. Ano: 2021. Acesso em 01 nov. 2023.

CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal. TRÊS DÉCADAS DE MERCADO DE TRABALHO DO DISTRITO FEDERAL: Uma análise da atividade e do rendimento por meio da pesquisa de emprego e desemprego. Disponível em: <https://www.ipe.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/Estudo-Tres-decadas-de-mercado-de-trabalho-do-Distrito-Federal-uma-analise-da-atividade-e-do-rendimento-por-meio-da-PED.pdf>. Ano: 2023. Acesso em 27 nov. 2023.

CORREIO BRAZILIENSE. MARRA, Pedro. REGULARIZAÇÃO: 30 Templos Religiosos Recebem Escritura no DF. Disponível em <https://www.correiobraziliense.com.br/cidades-df/2023/09/5126593-regularizacao-30-templos-religiosos-recebem-escritura-no-df.html>. Ano: 2023. Acesso em 23 de set. 2023.

CORREIO BRAZILIENSE. GERMANO, Camila. Censo 2022: Brasília é oficialmente a terceira maior cidade do Brasil. Disponível em: <https://www.correio braziliense.com.br/cidades-df/2023/06/5105188-censo-2022-brasilia-e-oficialmente-a-terceira-maior-cidade-do-brasil.html>. Ano: 2023. Acesso em 09 de set. 2023.

CORREIO BRAZILIENSE. MADER, Helena e CAMPOS, Ana Maria. "A regularização é prioridade absoluta" diz presidente da TERRACAP. Disponível em: [https://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/cidades/2017/06/28/interna\\_cidadesdf,605464/a-regularizacao-e-prioridade-absoluta-diz-presidente-da-terracap.shtml](https://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/cidades/2017/06/28/interna_cidadesdf,605464/a-regularizacao-e-prioridade-absoluta-diz-presidente-da-terracap.shtml). Ano: 2017. Acesso em set. 2023.

DALLARI, Adilson Abreu *in* "Novas Perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro. Ordenamento constitucional da Política Urbana. Aplicação e eficácia do Plano Diretor". Nelson Saule Junior. Editora Sérgio Antônio Fabris Editor. Porto Alegre, 1997

DATA SIDE. Tipos de dados: Estruturados, Semi-Estruturados e Não Estruturados. Disponível em: <https://www.dataside.com.br/dataside-community/big-data/tipos-de-dados-estruturados-semi-estruturados-e-nao-estruturados>. Ano: 2023. Acesso em nov. de 2023.

DIAS, Fabiana Ferrari. A admissão da REURB no Distrito Federal: Lei Complementar nº 986, de 2021, e seu decreto regulamentador. Revista da arquitetura - cidadania e habitação, Brasília, v. 2, n. 1. p.10-21, 2022. Disponível em: <https://www.rdi.uniceub.br/ra/article/view/8734>. Acesso em 10.11.2023

DISTRITO FEDERAL, Ministério Público do. Nota técnica 1/2017. Brasília, 2017. Disponível em: [http://www.mpdft.mp.br/portal/pdf/noticasi/abril\\_2017/Nota\\_T%C3%A9cnica\\_MP\\_759-016\\_PROURB.pdf](http://www.mpdft.mp.br/portal/pdf/noticasi/abril_2017/Nota_T%C3%A9cnica_MP_759-016_PROURB.pdf). Acesso em: 10 de mai. 2023. pp. 2-22.

DISTRITO FEDERAL, Ministério Público do. MPDFT é contrário à Medida Provisória 759/2016. Brasília, [S.I.], 2017. Acesso em: <http://www.mpdft.mp.br/portal/index.php/comunicacao-menu/noticias-2017/9196-mpdft-e-contrario-a-medida-provisoria-759-2016>. Acesso em 10 de mai. 2023.

DISTRITO FEDERAL, Lei n. 803, de 25 de abril de 2009, Distrito Federal, 2009. Disponível em: Acesso em: 09 de out. 2023.

DISTRITO FEDERAL, Lei n. 986, de 30 de junho de 2021, Distrito Federal, 2021. Disponível em: Acesso em: 10 de nov. 2023.

DISTRITO FEDERAL, Decreto n. 42.269, de 06 de julho de 2021, Distrito Federal, 2021. Disponível em: Acesso em: 10 de ago. 2023.



DISTRITO FEDERAL, Decreto n. 43.328, de 17 de maio de 2022, Distrito Federal, 2021. Disponível em: Acesso em: 15 de set. de 2023.

DISTRITO FEDERAL, Portal da Regularização. Distrito Federal, 2023. Disponível em: < <https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>> Acesso em: 05 de ago. de 2023.

DUTRA, Francisco. Metrôpoles. DESATIVADO SÓ NO PAPEL: Montanha de 70m de entulho no Lixão da Estrutural ameaça desabar. Disponível em: <https://www.metropoles.com/distrito-federal/desativado-so-no-papel-montanha-de-70m-de-entulho-no-lixao-da-estrutural-ameaca-desabar>. Ano: 2023. Acesso em 10 de fev. de 2023.

FERNANDES, Edésio. Direito Urbanístico. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

FERNANDES, Edésio. Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil. Editora Livraria Del Rey, 2001.

FÓRUM SOCIAL MUNDIAL POLICÊNTRICO. Carta Mundial pelo Direito à Cidade. 2006. Disponível em: <<https://goo.gl/tKUPk9>>. Acesso em: 24 mar. 2023.

FILHO, Fernando Guilherme Bruno. Tese de Doutorado perante a Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – USP. Política Urbana e princípios do Direito Urbanístico: repercussões no Estado Contemporâneo. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2134/tde-18102016-133557/publico/TESE\\_Fernando\\_Guilherme\\_Bruno\\_Filho\\_INTEGRAL.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2134/tde-18102016-133557/publico/TESE_Fernando_Guilherme_Bruno_Filho_INTEGRAL.pdf). Ano: 2013. Acesso em 04 de out. de 2023.

FUKASSAWA, Fernando. Regularização Fundiária Urbana. Lei n. 11.977/2009. Comentários e Notas à Lei 11.977/2009 e alterações com remissões ao Provimento CG n. 18/2012 integrado às Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Ed. Saraiva, 2013, pg 67.

GEOURBES, 2022. Regularização de imóveis rurais e urbanos. Disponível em <https://www.geourbes.com/categorias/noticias/>. Acesso em nov. de 2023.

GOV.BR. Disponível em: [ww.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2023/06/censo-2022-indica-que-o-brasil-totaliza-203-milhoes-habitantes#:~:text=»%20Em%202022%2C%20as%20concentrações%20urbanas,milhões%20de%20pessoas%2C%2061%25](http://ww.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2023/06/censo-2022-indica-que-o-brasil-totaliza-203-milhoes-habitantes#:~:text=»%20Em%202022%2C%20as%20concentrações%20urbanas,milhões%20de%20pessoas%2C%2061%25). Acesso em 09 de set. de 2023.

HABITABILITY, 2023. Disponível em <https://habitability.com.br/>. Acessado em set. de 2023.

HARVEY, David. Cidades Rebeldes. Tradução Jeferson Camargo. 288 p. Tradução de: Rebel Cities.

HERMIDA, Juan Luiz. Juscelino Kubitschek realiza o sonho. Disponível em: <https://guiajuanluishermida.com.br/2017/04/19/juscelino-kubitschek-realiza-o-sonho/>. Ano: 2016. Acesso em nov. 2023.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 23 jan. 2023.

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL. ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5342200>. Acesso em: 16 de mai. 2023. p. 29-30.

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL. ADI 5.883. Brasília, 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 16 de mai. 2023. p. 32.

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Brasília completa 30 anos como Patrimônio Mundial. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/4481/brasilia-completa-30-anos-como-patrimonio-mundial>. Ano: 2017. Acesso em fev. de 2023.

JUNIOR, Nelson Saule. A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares, f. 272. 2003. p. 544.

JUNIOR, NELSON SAULE. Direito urbanístico: vias jurídicas das políticas urbanas, f. 204. 2007. p. 407.

JÚNIOR, Nelson Saule. Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro: ordenamento constitucional da política urbana, aplicação e eficácia do plano diretor, f. 168. 1996. p. 336.

JÚNIOR, Levy de Souza Pires. CONDOMÍNIOS IRREGULARES DO DISTRITO FEDERAL Uma análise à luz da Lei nº 9.262/96 e do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº 002/2007. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/bitstream/123456789/410/3/20730898.pdf>. Ano: 2011. Acesso em set. de 2023.

KORESSAWA, Wilson. O princípio da segurança jurídica: implicações na ocupação familiar de lotes públicos/Wilson Koressawa. – Porto Alegre: Ant

ônio Fabris, Ed., 2010. 232p.

KÜSTER, Percy José Cleve. REURB. Do caos à Dignidade. Da teoria à prática. 1ª ed. São Paulo: YK - Editora, p. 284, 2021.

KÜSTER, Percy José Cleve. Regularização fundiária urbana: do caos à dignidade, da teoria à prática. 1ª. ed. São Paulo: YK Editora, 2021. p. 34. Acesso em 03 de out. 2023.

LASSANCE, Guilherme; SABOIA, Luciana; PESCATORI, Carolina e CAPILLÉ, Cauê. Cidade pós-compacta: Estratégias de projeto a partir de Brasília.

Disponível em: <https://www.ppgfau.unb.br/institucional/evento/305-livro-cidade-pos-compacta-estrategias-de-projeto-a-partir-de-brasilia>. Ano: 2022. Acesso em 18 de out. 2023.

LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Tradução Sérgio Martins. Tradução de: La révolution urbaine.

LEFEBVRE, HENRI. Direito à cidade. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro Editora, 2001. Tradução de: Le Droite à la Ville.

LEVY, Wilson. Uma teoria do direito à cidade: reflexões interdisciplinares. Pontifícia Universidade Católica da São Paulo: PUC-SP. Tese de Doutorado. Ano: 2019. Acesso em fev. de 2023.

LIBÓRIO, Daniela Campos. Elementos de Direito Urbanístico. Barueri - SP: Manole, 2004, p.32.

LIBÓRIO, Daniela Campos (Coord.). Direito Urbanístico e direito à cidade. Belo Horizonte: Fórum, 2020. 260p. ISBN 978-85-450-0737-1.

MARICATO, Ermínia. Para entender a crise urbana, f. 56. 2015. 112 p.

MENDES, Gilmar Ferreira. Jurisdição constitucional: o controle de normas no Brasil e na Alemanha/ Gilmar Ferreira Mendes – 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014. ISBN 978-85-02-20981-7. Disponível em [https://books.google.com.br/books?hl=ptBR&lr=lang\\_pt&id=IDInDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=adi+direta+de+inconstitucionalidade+conceito+gilmar+mendes&ots=zND7QKeQHx&sig=GtYQP1bPJQqG3esXdCoCEOEhI8#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.br/books?hl=ptBR&lr=lang_pt&id=IDInDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=adi+direta+de+inconstitucionalidade+conceito+gilmar+mendes&ots=zND7QKeQHx&sig=GtYQP1bPJQqG3esXdCoCEOEhI8#v=onepage&q&f=false). Acesso em nov. 2023.

MENDES, Leonardo José Martins. Direito à cidade: direito e garantia fundamental a ser desvendado e explorado em seu sentido jurídico. Editora Dialética, f. 78, 2020. p.1 56.

MESSA, Ana Flávia. “O impacto da Governança na Regularização Fundiária Urbana”. Artigo in “Novos Paradigmas da Regularização Fundiária Urbana: estudos sobre a Lei nº 13.465/2017/coordenação Felipe Chiarello, Lillian Regina, Gabriel Moreira Pires, São Paulo: Almedina, 2019. vários autores”.

ONU – Organização das Nações Unidas. PROGRAMA PARA O MEIO AMBIENTE. Fronteiras 2022: Barulho, Chamas e Descompaso. Disponível em: <https://www.unep.org/pt-br/resources/fronteiras-2022-barulho-chamas-e-descompaso>. Ano: 2022. Acesso em fev. De 2023.

PARTIDO DOS TRABALHADORES. ADI 5.787. Brasília, 27.09.2017. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 12 de mai. 2023. p. 11-12.

PARTIDO DOS TRABALHADORES. ADI 5.787. Brasília, 27.09.2017. Disponível em:  
<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 12 de mai. 2023. p. 3.

PARTIDO DOS TRABALHADORES. ADI 5.787. Brasília, 27.09.2017. Disponível em:  
<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizador/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 12 de mai. 2023. p. 11.

PARTIDO DOS TRABALHADORES. ADI 5.787. Brasília, 27.09.2017. Disponível em:  
<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 15 de mai. 2023. pp. 03-29.

PARTIDO DOS TRABALHADORES. ADI 5.787. Brasília, 2017. Disponível em:  
<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 16 de mai. 2023. p. 31.

PARTIDO DOS TRABALHADORES. ADI 5.787. Brasília, 2017. Disponível em:  
<http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=527753>. Acesso em: 16 de mai. 2023. p. 4-38.

PESCATORI, Carolina, Luciana Saboia, Ana Cecília Oliveira Ferraz, Andressa Melo Rodrigues, Carolina Mesquita Tavares, Letícia Maria Rodrigues da Franca, e Raquel de Araujo Freire. 2020. “O eixo centro-sul de expansão de Brasília: diversão, vazios e as transformações na paisagem metropolitana – 1984 a 2017”. *Revista Espaço e Geografia* 23(2)

PESCATORI et al, “Cidade pós-compactada: estratégias de projeto a partir de Brasília” = *Post-compact city: design strategies from Brasília*/ Guilherme Lassence, Luciana Saboia, Carolina. Rio de Janeiro: Rio Books, 2021, pg. 288.

PIOVESAN, Eduardo. Congresso derruba veto sobre financiamento de dívidas rurais: outros 7 vetos foram mantidos. Brasília: Agência Câmara Notícias, 2017. Disponível em:  
<http://www2carara.leg.br/camaranoticias/noticias/POLITICA/542096-CONGRESSO-DERRUBA-VETO-SOBRE-FINANCIAMENTO-DE-DIVIDAS-RURAI-OUTROS-7-VETOS-FORAM-MANTIDOS.html>. Acesso em 10 de mai. 2023.

QUESTION PRO. Castellanos, Thiago. Qual é a diferença entre os dados primários e secundários?. Disponível em: <https://www.questionpro.com/blog/pt-br/dados-primarios/>. Acesso em nov. 2023.

RDC. Revista Direito da Cidade, vol. 12, nº 3. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/issue/view/2441>. Acessado em setembro de 2023.

SAULE JUNIOR, Nelson. Novas Perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro.: Ordenamento Constitucional da Política Urbana. Aplicação e Eficácia do Plano Diretor. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1997. p. 331.

SAULE JUNIOR, Nelson (Coord.). DIREITO À CIDADE: Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo: Editora Max Limonad, 1999. p. 393.

SAULE JUNIOR, Nelson (Coord.). DIREITO À CIDADE: TRI. Ano: 2004.

SEAGRI – Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural. Informações sobre a regularização das ocupações rurais. Acesso em <https://www.agricultura.df.gov.br/informacoes-sobre-a-regularizacao-das-ocupacoes-rurais/>. Ano: 2020. Acesso em 01 de out. 2023.

SEDUH - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Competência. Disponível em: <https://www.seduh.df.gov.br/competencia/>. Ano: 2021. Acesso em 01 de dez. 2023.

SEDUH - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Política Habitacional.

Disponível em: <https://www.seduh.df.gov.br/politica-habitacional-2/>. Acesso em 29 de nov. de 2023.

SEDUH - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Lei de parcelamento do solo é sancionada na inauguração do Balcão Único. Disponível em: <https://www.seduh.df.gov.br/lei-de-parcelamento-do-solo-e-sancionada-na-inauguracao-do-balcao-unico/>. Ano: 2023. Acesso em 01 de dez. 2023.

SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 7ª ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2012. p. 24.

SEGOV – Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal. Administrações Regionais. Disponível em: <https://segov.df.gov.br/category/administracoes-regionais>. Acesso em mai. 2023.

SILVA, José Afonso da. Direito Ambiental Constitucional. 10. ed. São Paulo: Malheiros, 2013

SILVEIRA Marchi, Eduardo et. al. Regularização Urbana. 1ª ed. – São Paulo: YK Editora, 2019, p. 92

SOARES, Lorena Saboya Vieira. A História da Política Nacional de Resíduos Sólidos: reflexões acerca do seu tímido avanço/Lorena Saboya Vieira Soares. – São Paulo: Editora Dialética, 2022. 228 p.  
sites

SOTO, Hernando de. O mistério do capital. Por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. Acesso em 02 de out. 2023.

SOTO, Hernando de. The mystery of capital: Why Capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. Nova York, NY: Basic Civitas Books, 2000. Acesso em 07 de set. 2023.

SOUZA, Clara Cirqueira de e DIAS, Maria Tereza Fonseca. Rev. de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade | e-ISSN: 2525-989X | Goiânia| v. 5 | n. 1 | | p.83-103| Jan/Jun. 2019 88 a abrangência das funções sociais da cidade não se limita apenas à função social da propriedade urbana mas se coadunam, posto que o cumprimento da segunda gerará o pleno desenvolvimento da primeira, conforme art. 182, caput e §2º, da CF/1988. Disponível em: file:///C:/Users/user/Downloads/5554-16447-1-PB.pdf. Ano: 2019. Acesso em 01 de dez. 2023.

TARTUCE, Flávio. A Lei da Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. Disponível em <https://ojs.unifor.br/rpen/article/view/7800>. Acesso em set. de 2023.

TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília. Acaba em 07 de julho prazo de regularização de clubes e outras entidades. Disponível em: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/1168-acaba-em-7-de-julho-prazo-de-regularizacao-de-clubes-e-outras-entidades>. Acesso em 01 de out. 2023.

TERRACAP - Companhia Imobiliária de Brasília, 2023. Conforme informações do site da Terracap, disponível em <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/progresso-dos-termos-de-compromisso>

TERRACAP - Companhia Imobiliária de Brasília, 2023. Disponível em <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/aceso-informacao/contratos-administrativos/724-termo-compromisso-133-2023>

TERRACAP - Companhia Imobiliária de Brasília, 2023. Disponível em <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/1264-terracap-faz-maior-venda-do-ano-com-lancamento-do-aldeias-do-cerrado>

TERRACAP - Companhia Imobiliária de Brasília. Projeto Drenar-DF, 2021. Licitação 1ª etapa. Disponível em <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/1088-terracap-lanca-primeira-licitacao-do-drenar-df>. Acesso em nov. de 2023.

TERRACAP, – Companhia Imobiliária de Brasília. Áreas passíveis de regularização, 2017. Disponível em: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/regularizacao-fundiaria/areas-urbanas/plano-diretor-de-ordenamento-territorial-pdot>. Acesso em out. de 2023.

TIERNO, Rosane de Almeida. Regularização Fundiária Urbana: desafios e perspectivas para a aplicação da Lei nº 13.465/2017. Letras Jurídicas, 2019. p. 440.

UP – Urbanizadora Paranoazinho. Primeira etapa do novo bairro Urbitá prevê investimentos de R\$ 3 milhões em ações ambientais. Disponível em: <http://www.upsa.com.br/2023/05/16/primeira-etapa-do-novo-bairro-urbita-preve-investimentos-de-r-3-milhoes-em-aco-es-ambientais/>. Ano: 2023. Acesso em jun. de 2023.

## ANEXOS

LAI-007373/2023

ParticipaDF



Acesso à  
Informação

**Protocolo:** LAI-007373/2023

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

**Assunto:** Habitação

### Dados do Pedido

**Situação:** Respondido

**Data:** 08/05/2023 18:33:19

**Email:** andreasaboiadearruda@gmail.com

### Descrição do Pedido:

Durante os 5 anos de vigência da Lei 13.465/2017 quantos projetos de REURB foram aprovados no DF?

### Resposta Pedido:

**Data:** 22/05/2023 16:28:56

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

**Texto:** Prezada Cidadã, Senhora Andrea Saboia de Arruda, Em atenção a manifestação LAI - 007373/2023, que solicita "... 5 anos de vigência da Lei 13.465/2017 quantos projetos de REURB foram aprovados no DF?...", consultamos Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR/SEDUH), que nos informaram o que se segue. Preliminarmente, esclarecemos que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, está sendo recepcionada na esfera distrital, ou seja, está fase de aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 77/2021, na Câmara Legislativa do DF, processo legislativo este necessário para dar segurança jurídica e regularidade aos atos administrativos produzidos no contexto da Reurb Distrital. Neste contexto, frisa-se, que em fase de aprovação legislativa Lei Reurb Distrital, informamos que até o momento nenhum projeto de regularização (Reurb) foi iniciado e aprovado tecnicamente no âmbito desta Seduh. Contudo, cabe-nos esclarecer três projetos urbanísticos elaborados pela Terracap e aprovados pelo Poder Público foram aprovados pelo rito anterior aos preceitos da Reurb e finalizados com a certificação de Regularização Fundiária - CRF e o devido registro cartorial do projeto urbanístico: Setor Habitacional Vicente Pires - Trecho 3 (URB-RP - 066/2013), Setor Habitacional Arniqueira - Quadras 6 a 9 (URB-RP 005/2017) e Setor Habitacional Arniqueira - Quadras 10 (URB-RP 001/2017). Ademais, estamos à disposição para prestar maiores esclarecimentos por meio do telefone 9.8314-0457 - serviço de informação e atendimento da SEDUH. Atenciosamente, Equipe Ouvidoria Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF SEDUH





Acesso à  
Informação

**Protocolo:** LAI-007374/2023

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

**Assunto:** Habitação

#### Dados do Pedido

**Situação:** Respondido

**Data:** 08/05/2023 18:44:21

**Email:** andreasaboiadearruda@gmail.com

#### Descrição do Pedido:

À TERRACAP e PGDF 1) Qual o passivo habitacional para regularização fundiária no DF (REURB-E e REURB-S)? (aproximadamente: quantitativo de habitantes, metros quadrados e possíveis unidades habitacionais); 2) Quantos projetos de regularização pela REUR-E já foram aprovados no DF? (indicar as áreas, se possível); 3) Quantos projetos de regularização pela REUR-S já foram aprovados no DF? (indicar as áreas, se possível); 4) A cargo da PGDF, quais são os pareceres emitidos acerca da implantação da REURB no DF?; 5) A cargo da PGDF, houve impugnação por parte dos órgãos de controle (MPDFT, TCDF e outros) acerca da REURB no DF?

#### Resposta Pedido:

**Data:** 22/05/2023 17:02:10

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

**Texto:** Prezado (a) Cidadão (ã), Em atenção a Manifestação LAI 007374/2023, que solicita "...1) Qual o passivo habitacional para regularização fundiária no DF (REURB-E e REURB-S)? (aproximadamente: quantitativo de habitantes, metros quadrados e possíveis unidades habitacionais); 2) Quantos projetos de regularização pela REUR-E já foram aprovados no DF? (indicar as áreas, se possível)...", consultamos a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR/SEDUH) que nos informaram ponto a ponto o que se segue em anexo. Colocamos à disposição para maiores esclarecimentos, por meio do telefone nº 9.8314-0457 – Serviço de Informação e Atendimento da SEDUH. Atenciosamente, Serviço de Informação ao Cidadão - SIC Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF - SEDUH

#### Arquivos

**Nome:** respotaesic73741.pdf

## MANIFESTAÇÃO LAI 007374/2023



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e  
Habitação – SEDUH  
e-SIC 00390-00003826/2022-61

Prezado (a) Cidadão (ã),

Em atenção a Manifestação LAI 007374/2023, que solicita "...1) Qual o passivo habitacional para regularização fundiária no DF (REURB-E e REURB-S)? (aproximadamente: quantitativo de habitantes, metros quadrados e possíveis unidades habitacionais); 2) Quantos projetos de regularização pela REUR-E já foram aprovados no DF? (indicar as áreas, se possível)...", consultamos a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR/SEDUH) que nos informaram ponto a ponto o que se segue.

1. Informa-se que os dados estatísticos específicos quanto ao passivo de regularização fundiária são acessíveis ao público e podem ser obtidos nas seguintes plataformas:  
<http://www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br/>  
<http://www.projetos.seduh.df.gov.br/plandhis>  
<https://sistemas.df.gov.br/PDOTSEDUH/PDOT>  
<http://www.seduh.df.gov.br/>  
(acessar: Secretaria > Governança e Gestão Estratégica > Relatório de Gestão)  
<http://www.seduh.df.gov.br/governanca-e-gestao-estrategica/>
2. Esclarecemos que todas as etapas de regularização urbanística das ocupações consolidadas, como de todos os processos de regularização formalizados nesta Secretaria, se encontram no Portal da Regularização que é uma ferramenta para dar transparência ao andamento dos processos de regularização no Distrito Federal, podendo ser acessadas por meio do link: <http://portal-regularizacao/>.
3. Por meio deste Portal, qualquer interessado pode consultar informações sobre as Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS), as Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINES) e os Parcelamentos Urbanos Isolados do Solo (PUI)

1

Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação - SEDUH  
Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A - Edifício Number One - Asa Norte - Brasília/DF  
Fone: (61) 3214-4094



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e**  
**Habitación - SEDUH**  
e-SIC 00390-00003826/2022-61

formalizados visando a regularização urbanística e fundiária, assim classificados no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do DF (PDOT).

4. A título de informação, apresentamos, a seguir, informações complementares acerca dos projetos de regularização com base no banco de dados do Portal da Regularização do DF, acessível pelo site: <https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>

Número de Projetos de Regularização aprovados por Decreto em ARINE: 70

Número de Projetos de Regularização aprovados por Decreto em ARIS: 32

Número de Ocupações consolidadas inseridas em ARINE: 181

Número de Ocupações consolidadas inseridas em ARIS: 179

5.0 Quanto projetos de regularização pela REUR-E, frisa-se que após incorporados institutos e elementos da Lei Federal nº 13.465/2017, foram aprovados pelo rito anterior aos preceitos da Reurb e finalizados com procedimentos de regularização fundiária urbana específico (Reurb de Interesse Específico), com emissão e registro de CRF, os seguintes projetos:

Denominação	Processo SEI	Status
Sector Habitacional Vicente Pires - Trecho 3 - URB-RP - 066/20131	00390-00007654/2017-56	Regularização de interesse específico. Registrado
Sector Habitacional Amiqueira - Quadras 6 a 9 - URB-RP 005/20172	00111-00002215/2018-91	Regularização de interesse específico. Registrado

2

Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitación - SEDUH  
Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A - Edifício Number One - Asa Norte - Brasília/DF  
Fone: (61) 3214-4094



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e**  
**Habitação - SEDUH**  
e-SIC 00390-00003826/2022-61

Setor Habitacional Amiqueira - Quadras 10 - URB-RP 001/20173	00111-00006621/2018-22	Regularização de interesse específico.  Registrado
--	------------------------	---

5. Nada consta em nossos assentamentos de regularização processo de aprovação de Reurb de Interesse Social (REURB-S).
6. Outrossim, quanto ao questionamento assentado no item nº 5, indicamos não haver conhecimento até o momento de impugnação por parte dos órgãos de controle (MPDFT, TCDF e outros) acerca da REURB no DF, mas apenas do endosso destes à aplicação dos instrumentos e procedimentos de Reurb da legislação distrital para regularização urbanística (neste sentido, cita-se o processo 00600-00007958/2020-13, perante o TCDF, cujo teor é acessível ao público e pode ser consultado em <https://www2.tc.df.gov.br/4-consultas/consultas/>)

Estas são as informações pertinentes, agradecemos sua participação social. A participação social é uma atitude cidadã, auxilia as ações de governo e beneficia toda a sociedade civil.

Colocamo-nos à disposição para maiores esclarecimentos, por meio do telefone nº 9.8314-0457 – Serviço de Informação e Atendimento da SEDUH.

Atenciosamente,

3

Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação - SEDUH  
Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A - Edifício Number One - Asa Norte - Brasília/DF  
Fone: (61) 3214-4094

## QUESTIONÁRIO GEVED

À Gerência de Venda Direta – GEVED.  
Ilmo. Senhor Renato Correia Leal,

Para fins de pesquisa acadêmica (mestrado) a respeito da aplicação e efeitos da Lei 13.465/2017 no Distrito Federal, com vistas à pesquisa de seus resultados concretos, solicito os bons préstimos desta Gerência no sentido de fornecer os seguintes dados e informações:

- 1) Quantos editais de regularização pela REURB foram lançados? (informar o nome do condomínio e número do edital/ano);

JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2018	12/07/2018	16/08/2018	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 02-2018
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 03-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTANICO II - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2018	12/07/2018	16/08/2018	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II - 02-2018
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTANICO II - 03-2019
JARDIM BOTÂNICO	2019	30/05/2019	28/06/2019	JB - JARDIM BOTÂNICO ETAPA 01 - 01-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017	JB - JARDIM BOTÂNICO I - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019	JB - JARDIM BOTÂNICO I - 02-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2018	12/07/2018	16/08/2018	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 02-2018
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 03-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017	JB - MIRANTE DAS PAINEIRAS - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019	JB - MIRANTE DAS PAINEIRAS - 02-2019
JARDIM BOTÂNICO	2017	29/11/2017	29/12/2017	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 01-2017
JARDIM BOTÂNICO	2018	12/07/2018	16/08/2018	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 02-2018
JARDIM BOTÂNICO	2019	26/03/2019	09/05/2019	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 03-2019
SOLAR DE BRASÍLIA	2018	26/04/2018	28/05/2018	SOLAR DE BRASÍLIA - 01-2018
SOLAR DE BRASÍLIA	2019	26/03/2019	09/05/2019	SOLAR DE BRASÍLIA - 02-2019
VICENTE PIRES	2019	23/05/2019	24/06/2019	VICENTE PIRES TRECHO 1 - JOCKEY - 01-2019
VICENTE PIRES	2017	09/11/2017	08/12/2017	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 01-2017
VICENTE PIRES	2018	27/06/2018	27/07/2018	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 02-2018
VICENTE PIRES	2019	21/03/2019	07/05/2019	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 03-2019
VICENTE PIRES	2019	02/09/2019	01/10/2019	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 04-2019
VILLE DE MONTAGNE	2017	08/08/2017	06/09/2017	VILLE DE MONTAGNE - 01-2017
VILLE DE MONTAGNE	2018	12/04/2018	11/05/2018	VILLE DE MONTAGNE - 02-2018
VILLE DE MONTAGNE	2020	03/02/2020	04/03/2020	VILLE DE MONTAGNE - 01-2020
REMANESCENTES	2020	06/03/2020	06/04/2020	SH VICENTE PIRES E SH JARDIM BOTÂNICO - 2020
JARDIM BOTÂNICO	2021	03/05/2021	01/07/2021	JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 2021
ARNIQUEIRA	2021	20/05/2021	18/06/2021	SH ARNIQUEIRA - 02/2021
ARNIQUEIRA	2021	23/06/2021	22/07/2021	SH ARNIQUEIRA - 03/2021

VICENTE PIRES	2021	26/08/2021	24/09/2021	VICENTE PIRES TRECHO 1 - JOCKEY - 04/2021
VICENTE PIRES	2021	31/08/2021	29/09/2021	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 05/2021
JARDIM BOTÂNICO	2021	03/09/2021	04/10/2021	JARDIM BOTÂNICO - 06/2021
ARNIQUEIRA	2021	17/09/2021	18/10/2021	SH ARNIQUEIRA - 07/2021
ARNIQUEIRA	2021	22/10/2021	22/11/2021	SH ARNIQUEIRA - 08/2021
ARNIQUEIRA	2021	19/11/2021	20/12/2021	SH ARNIQUEIRA - 09/2021
ARNIQUEIRA	2021	26/11/2021	27/12/2021	SH ARNIQUEIRA - 10/2021
RIACHO FUNDO	2022	14/06/2022	12/08/2022	RIACHO FUNDO I - SUCUPIRA - 01/2022
JARDIM BOTÂNICO	2022	21/06/2022	19/08/2022	JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 02/2022
ARNIQUEIRA	2022	04/11/2022	05/12/2022	SH ARNIQUEIRA - 03/2022

- 2) Especificar, em cada edital, a expectativa (numérica) de unidades a serem regularizadas e o respectivo resultado final?

QT. IMÓVEIS REALACIONADOS	EXPECTATIVA	PROPOSTA	
230	80%	201	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 01-2017
7	80%	7	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 02-2018
32	80%	24	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO - 03-2019
104	80%	92	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTANICO II - 01-2017
5	80%	4	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II - 02-2018
4	80%	1	JB - ESTÂNCIA JARDIM BOTANICO II - 03-2019
21	80%	19	JB - JARDIM BOTÂNICO ETAPA 01 - 01-2019
25	80%	18	JB - JARDIM BOTÂNICO I - 01-2017
5	80%	0	JB - JARDIM BOTÂNICO I - 02-2019
334	80%	310	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 01-2017
15	80%	15	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 02-2018
24	80%	15	JB - JARDIM BOTÂNICO VI - 03-2019
128	80%	114	JB - MIRANTE DAS PAINEIRAS - 01-2017
13	80%	6	JB - MIRANTE DAS PAINEIRAS - 02-2019
177	80%	165	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 01-2017
17	80%	15	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 02-2018
16	80%	8	JB - PARQUE JARDIM DAS PAINEIRAS - 03-2019
1215	80%	1192	SOLAR DE BRASÍLIA - 01-2018
19	80%	7	SOLAR DE BRASÍLIA - 02-2019
917	80%	859	VICENTE PIRES TRECHO 1 - JOCKEY - 01-2019
2990	80%	2452	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 01-2017
366	80%	281	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 02-2018
617	80%	285	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 03-2019
166	80%	106	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 04-2019
956	80%	898	VILLE DE MONTAGNE - 01-2017
31	80%	20	VILLE DE MONTAGNE - 02-2018

24	80%	17	VILLE DE MONTAGNE - 01-2020
53	80%	19	SH VICENTE PIRES E SH JARDIM BOTÂNICO - 2020
88	80%	83	JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 2021
300	80%	269	SH ARNIQUEIRA - 02/2021
519	80%	415	SH ARNIQUEIRA - 03/2021
35	80%	25	VICENTE PIRES TRECHO 1 - JOCKEY - 04/2021
402	80%	180	VICENTE PIRES TRECHO 3 - 05/2021
49	80%	28	JARDIM BOTÂNICO - 06/2021
158	80%	116	SH ARNIQUEIRA - 07/2021
206	80%	179	SH ARNIQUEIRA - 08/2021
198	80%	164	SH ARNIQUEIRA - 09/2021
131	80%	53	SH ARNIQUEIRA - 10/2021
60	80%	32	RIACHO FUNDO I - SUCUPIRA - 01/2022
32	80%	28	JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 02/2022
473	80%		SH ARNIQUEIRA - 03/2022

3) Especificar se o edital destinou-se para unidades residenciais, comerciais ou lotes vagos.

JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS – 01/2021 – uso comercial

JARDIM BOTÂNICO COMERCIAIS - 02/2022 – uso comercial

RIACHO FUNDO I - SUCUPIRA - 01/2022 – uso comercial

SH ARNIQUEIRA - 07/2021 – uso residencial e misto

JARDIM BOTÂNICO - 06/2021 – uso residencial e misto

Os demais editais foram somente de uso residencial unifamiliar

**Todos os editais têm lotes não edificados e edificados a partir do Edital 01/2022**

4) Os editais de licitação de venda direta foram objeto de impugnação administrativa?

Sim, desde o ano de 2017 os Editais foram objeto de impugnações diversos editais de venda direta

5) Quais as teses objeto de questionamento a partir das impugnações administrativas? Especificar.

- O fato de que nas primeiras até a Resolução 252/2018, os interessados na Venda Direta não podiam ter outro imóvel residencial no DF;
- O fato de que nas primeiras até a Resolução 252/2018 a Cessão de direitos deveria ser anterior a 22/12/2016;
- O fato dos lotes vagos não constarem nos editais
- Avaliação dos imóveis

- 6) As impugnações foram acolhidas? Houve a realização de acordo ou celebração de Termo de Ajustamento de Conduta?

As impugnações não foram acolhidas tendo em vista os regramentos internos existentes acerca do assunto, porém através das ações judiciais foram celebrados acordos que possibilitaram a alteração das Resoluções e evolução do entendimento acerca do processo de regularização. Assim, possibilitou-se que a Comercialização de imóvel de venda direta para ocupantes que já tem imóvel registrado no DF; o marco legal de 22/12/2016 começou a se referir ao marco da ocupação e não mais ao ocupante em si; ampliou-se o entendimento de núcleo urbano consolidado, de modo que os imóveis sem edificações atualmente então abarcados no processo de regularização.

- 7) Se a GEVED sabe informar quais são as principais ações judiciais decorrentes da regularização pela venda direta?

Processo judicial n.º 0702074-33.2018.8.07.0018

Processo judicial n.º 0705790-63.2021.8.07.0018

Processo judicial n.º 0705790-63.2021.8.07.0018

Processo judicial n.º 0701882-32.2020.8.07.0018

Processo judicial n.º 6342644.2016.4.01.3400

- 8) Houve questionamento por parte dos órgãos de controle em relação às atividades destinadas à implantação da REURB pela Terracap? (Ministério Público, Tribunal de Contas ou órgãos ambientais)

Não houve questionamentos, uma vez que a TERRACAP sempre tratou junto aos órgãos de controle a metodologia que seria utilizada para a venda direta, antes da execução e observou os apontamentos realizados para melhor segurança do processo.

- 9) Antes da lei 13.465/2017, com base na antiga diretriz para regularização no DF, TAC 02, quantos condomínios e unidades foram regularizadas? (Para fins de comparação do efeito da nova legislação na regularização)

Foram aproximadamente 381 imóveis entre 2007 e 2016, divididos em 4 condomínios, sendo eles: Cond Mansões Califórnia, Cond Estancia JB, COND PORTAL DO LAGO SUL, COND SAN DIEGO.

A informação do número do lote foi retirada do sistema GIU dos imóveis que estão na condição 240 – VENDA DIRETA/CONDOMÍNIO ordenado pela Data de alteração da condição, relatório extraído em 12/12/2022.

- 10) Pela visão da Gerência da área: quais foram os principais avanços obtidos com a nova lei de regularização fundiária, Lei 13.465/2017?

A Lei 13.465/2017 trouxe para o DF a possibilidade de regularização para as áreas previstas o PDOT, uma vez que até então tínhamos somente legislação para a APA São Bartolomeu, assim, a nova lei trouxe novos regramentos para o processo de regularização, facilitando no desenvolvimento de normativos internos e titulação dos imóveis em áreas de regularização. Promovendo maior segurança jurídica para todos os envolvidos no processo de regularização.



# PORTARIA Nº 10, DE 30 DE JANEIRO DE 2023

PÁGINA 34

Diário Oficial do Distrito Federal

Nº 22, TERÇA-FEIRA, 31 DE JANEIRO DE 2023

Art. 6º Os documentos urbanísticos mencionados no art. 1º devem estar disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisdudc.seduh.df.gov.br/>, no prazo máximo de 7 (sete) dias, contados a partir da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF, conforme determinação da Portaria nº 95, de 21 de outubro de 2021, que dispõe sobre os procedimentos para divulgação de documentos urbanísticos e sua disponibilização no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica – SISDUC, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

## PORTARIA Nº 08, DE 26 DE JANEIRO DE 2023

Aprova o Projeto de Sistema Viário – SIV 121/2021 e o respectivo Memorial Descritivo – MDE 121/2021, referente à criação de via, calçadas, parque infantil, parque para cães e estacionamento em área pública na EQ 12/16, Setor Oeste – Gama – RA II.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, Substituto, no uso das atribuições que lhe confere o art. 105, parágrafo único, incisos III e V, da Lei Orgânica do Distrito Federal e designação formalizada na Portaria nº 47, de 18 de maio de 2022, publicada no DODF nº 94 de 20 de maio de 2022, combinado com o Decreto nº 39.610, de 1º de janeiro de 2019, os arts. 1º e 5º do Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, e tendo em vista o que dispõe o Processo SEI nº 00131-00000991/2019-62, resolve:

Art. 1º Aprovar o Projeto de Sistema Viário – SIV 121/2021 e o respectivo Memorial Descritivo – MDE 121/2021, referente à criação de via, calçadas, parque infantil, parque para cães e estacionamento em área pública na EQ 12/16, Setor Oeste – Gama – RA II.

Art. 2º Autorizar a inclusão de nota na Planta Registrada CSG – PR 4/1: “Este Projeto foi alterado pelo Projeto de Sistema Viário – SIV 121/2021 e o respectivo Memorial Descritivo – MDE 121/2021, referente à criação de via, calçadas, parque infantil, parque para cães e estacionamento em área pública na EQ 12/16, Setor Oeste – Gama – RA II”.

Art. 3º Os documentos urbanísticos mencionados no art. 1º devem estar disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisdudc.seduh.df.gov.br/>, no prazo máximo de 7 (sete) dias, contados a partir da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF, conforme determinação da Portaria nº 95, de 21 de outubro de 2021, que dispõe sobre os procedimentos para divulgação de documentos urbanísticos e sua disponibilização no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica – SISDUC, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

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

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

## PORTARIA Nº 09, DE 27 DE JANEIRO DE 2023

Aprova o remembramento dos lotes 08 e 10A, da Rua dos Pequês, Parcelamento Verde, localizados no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXXVII.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, Substituto, no uso das atribuições que lhe confere o art. 105, parágrafo único, incisos III e V, da Lei Orgânica do Distrito Federal e designação formalizada na Portaria nº 47, de 18 de maio de 2022, publicada no DODF nº 94 de 20 de maio de 2022, com fundamento na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, a Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, a Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, e tendo em vista o que consta no Processo SEI nº 00390-00009286/2022-48, resolve:

Art. 1º Aprovar o remembramento dos lotes 08 e 10A, da Rua dos Pequês, Parcelamento Verde, localizados no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXXVII, conforme Projeto de Urbanismo de Remembramento - URB - 650/2022 e Memorial Descritivo - MDE - 650/2022.

Art. 2º O endereço resultante do remembramento dos lotes descritos no art. 1º desta Portaria é Lote nº 08, da Rua dos Pequês, Parcelamento Verde, do Setor Habitacional Estrada do Sol.

Art. 3º As dimensões resultantes do remembramento, as novas confrontações e os parâmetros urbanísticos aplicáveis constam do Memorial Descritivo - MDE 650/2022.

Art. 4º Os parâmetros de uso e ocupação do lote original foram mantidos, conforme parágrafo único do art. 16 da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019.

Art. 5º Fica autorizada a inclusão de nota no Projeto de Urbanismo - URB 155/2018, com a seguinte redação:

“Nota: Este projeto foi alterado pela URB 650/2022 e MDE 650/2022 no que se refere ao remembramento dos lotes 08 e 10A da Rua dos Pequês, Parcelamento Verde, localizados no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXXVII.”

Art. 6º Os documentos urbanísticos mencionados no art. 1º devem estar disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisdudc.seduh.df.gov.br/>, no prazo máximo de 7 (sete) dias, contados a partir da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF, conforme determinação da Portaria nº 95, de 21 de outubro de 2021, que dispõe sobre os procedimentos para divulgação de documentos urbanísticos e sua disponibilização no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica – SISDUC, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

## PORTARIA Nº 10, DE 30 DE JANEIRO DE 2023

Regulamenta o Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, e estabelece procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, e institui modelos de documentos-padrão para instrução processual.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, Substituto, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 105, parágrafo único, incisos I, III, V e VII, da Lei Orgânica do Distrito Federal, e delegadas pela Portaria nº 47, de 18 de maio de 2022, publicada no DODF nº 94 de 20 de maio de 2022, e os arts. 70 e 74, do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, com fundamento no que estabelece a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, e a Lei Distrital nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, bem como, o que consta dos autos do Processo SEI nº 00390-00009253/2019-01, resolve:

Art. 1º Regulamentar o Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, e estabelecer procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. A instrução dos autos do processo de Reurb deve ser padronizada e adotar os modelos de documentos-padrão especificados nos Anexos I a XI desta Portaria:

ANEXO I - REQUERIMENTO PRELIMINAR

ANEXO II - REQUERIMENTO PARA INSTRUMENTO DE REURB

ANEXO III - TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS - GARANTIA

ANEXO IV - TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS - TÍTULO DE CRÉDITO

ANEXO V - LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTO DO SOLO - LEOBI

ANEXO VI - TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA - TVO

ANEXO VII - ATESTADO DE VIABILIDADE DE INSTRUMENTO DE REURB - AVIR

ANEXO VIII - AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

ANEXO IX - ATESTADO DE MARCO TEMPORAL PARA FINS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

ANEXO X - TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE

ANEXO XI - ATESTADO DE POSSIBILIDADE DE OCUPAÇÃO HISTÓRICA

CAPÍTULO I

DO REQUERIMENTO PRELIMINAR

Art. 2º O legitimado para requerer a Reurb de ocupação existente no Distrito Federal deve protocolar requerimento preliminar junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, conforme modelo-padrão estabelecido no Anexo I desta Portaria.

§1º A comprovação da condição de legitimado, de que trata o inciso I do §2º do artigo 6º do Decreto nº 42.269, de 2021, se dá por meio da apresentação dos seguintes documentos:

I - para os beneficiários da Reurb, representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana:

a) cadastro nacional de pessoa jurídica – CNPJ, mediante cópia de Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral de Pessoa Jurídica emitido pelo site da Receita Federal, extraída até 30 dias antes do protocolo do requerimento;

b) comprovante de eleição do dirigente da entidade representativa, acompanhado de, no mínimo, cópia dos atos constitutivos da entidade com a ata de eleição do dirigente da entidade representativa registrados no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas;

c) Registro Geral – RG do representante da entidade representativa, comprovado através de documentos oficiais que permitam a identificação plena do titular, sem rasura ou rasgo;

d) cadastro de pessoa física – CPF do representante da entidade representativa, comprovado através de documentos oficiais que permitam a identificação plena do titular, sem rasura ou rasgo; e

e) comprovante que demonstre a vinculação com a ocupação que se pretende regularizar, sendo eles:

1. Cópia de ficha cadastral do imóvel perante a Secretaria de Economia do Distrito Federal;

2. Declaração de titularidade, com indicação do endereço, por parte de concessionárias de serviços públicos de tratamento de esgotos, fornecimento de eletricidade, entre outras;

3. Declaração recente de imposto de renda;

4. Carnês de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e Imposto Sobre Propriedade de Veículos Automotores - IPVA; ou

Documento assinado digitalmente, original em <https://www.dodf.df.gov.br>

5. Demais documentos que permitam identificar a titularidade do legitimado e contenham como endereço o imóvel objeto do pedido de regularização.

II - para os beneficiários da Reurb, individualmente:

a) RG, comprovado por meio de documentos oficiais que permitam a identificação plena do titular, sem rasura, ou rasgo;

b) CPF, comprovado por meio de documentos oficiais que permitam a identificação plena do titular, sem rasura, ou rasgo; e

c) comprovação da posse da área que se pretende regularizar, sendo eles:

1. Cópia de ficha cadastral do imóvel perante a Secretaria de Economia do Distrito Federal;

2. Declaração de titularidade, com indicação do endereço, por parte de concessionárias de serviços públicos de tratamento de esgotos, fornecimento de eletricidade, entre outras;

3. Declaração recente de imposto de renda;

4. Carnês de IPTU e IPVA; ou

5. Demais documentos que permitam identificar a titularidade do legitimado e contenham como endereço o imóvel objeto do pedido de regularização.

III - para os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores:

a) Se pessoa jurídica:

1. CNPJ, mediante cópia de Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral de Pessoa Jurídica emitido pelo site da Receita Federal, extraída até 30 dias antes do protocolo do requerimento;

2. contrato ou estatuto social acompanhado de cópia da última alteração registrada no Cartório de Pessoas Jurídicas ou Junta Comercial;

3. ata de eleição do dirigente da entidade, comprovado mediante cópia de ata registrada no Cartório de Pessoas Jurídicas ou Junta Comercial;

4. RG do representante da entidade, comprovado por meio de documentos oficiais que permitam a identificação plena do titular, sem rasura ou rasgo; e

5. CPF do representante da entidade, comprovado por meio de documentos oficiais que permitam a identificação plena do titular, sem rasura ou rasgo.

b) Se pessoa física:

1. RG, do representante da entidade, comprovado por meio de documentos oficiais que permitam a identificação plena do titular, sem rasura ou rasgo; e

2. CPF, comprovado através de documentos oficiais que permitam a identificação plena do titular, sem rasura, ou rasgo.

§2º Compete à Unidade de Instrumentos, Consultas e Registro Cartorial - Uicre, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar, verificar se o requerimento preliminar

está adequadamente instruído com todas informações e documentos de que tratam este artigo e os §§ 1º e 2º do artigo 6º do Decreto nº 42.269, de 2021.

Art. 3º Quando se tratar de área passível de regularização sem poligonal definida, inserida em Zona de Contenção Urbana ou de possível enquadramento da área como ocupação histórica, os autos serão encaminhados à Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - Suplan, na forma do art. 10 do Decreto nº 42.269, de 2021, que, após análise, deve restituir os autos à Supar

para elaboração de parecer final quanto ao requerimento preliminar.

Parágrafo único. Nos casos referidos no caput Supar deve enviar o processo à Suplan no prazo de até 10 dias a contar do recebimento do Requerimento Preliminar.

Art. 4º A análise de que trata o artigo anterior deve ser realizada pela Suplan, contendo, no mínimo:

I - a análise da ocupação;

II - a definição da poligonal preliminar; e

III - a classificação preliminar da modalidade de da Reurb.

§1º A análise de que trata o caput deste artigo deve ser realizada no prazo de até 45 dias, com posterior remessa do processo à Supar, para realizar as demais análises necessárias.

§2º Nos casos de ocupação histórica em Reurb conduzida pelo Poder Público, o conteúdo previsto no inciso III deste artigo pode ser postergado para definição no momento do registro do

parcelamento.

Art. 5º O parecer final quanto ao requerimento preliminar será elaborado pela Supar, observado o contido no art. 9º do Decreto nº 42.269, de 2021.

Art. 6º A análise do requerimento preliminar deve ser realizada em até 90 dias, a contar do protocolo, ficando suspensa a contagem do prazo durante os períodos compreendidos entre o

recebimento da notificação e o protocolo das exigências pelo legitimado, nos casos em que ele for notificado para sanear pendências.

Art. 7º O indeferimento do requerimento preliminar deve ser motivado, possibilitando, se o caso, a adequação de novo pedido prazo de 60 dias, a contar do recebimento da notificação, nos

termos do § 8º do art. 6º do Decreto nº 42.269, de 2021.

## CAPÍTULO II

### DO REQUERIMENTO

Art. 8º Deferido o requerimento preliminar, o legitimado será notificado na forma do art. 12 do Decreto nº 42.269, de 2021, pela Supar, para instruir o processo nos termos do art. 13 do

Decreto nº 42.269, de 2021.

§1º A planta da poligonal do núcleo urbano a ser regularizado deve ser georreferenciada e encaminhada em formato de arquivo ".pdf" e ".dwg".

§2º Os dados das alíneas "a", "b" e "c" do inciso I do art. 13 do Decreto nº 42.269, de 2021, devem estar contidos em um único arquivo, a ser encaminhado nos formatos indicados no

parágrafo anterior, sob pena de notificação do legitimado a promover a instrução necessária.

§3º Para os fins do inciso II do art. 13 do Decreto nº 42.269, de 2021, consideram-se como vias lineares:

I - vias externas que delimitam o parcelamento ao redor de sua poligonal;

II - vias do sistema rodoviário do Distrito Federal que se conecte às vias de acesso ao parcelamento, quando houver; e

III - vias de acesso ao parcelamento.

§4º As vias lineares indicadas no § 3º devem ser identificadas graficamente e denominadas com as informações disponíveis nos projetos urbanísticos registrados.

§5º O despacho que concluir pelo deferimento do requerimento para regularização fundiária deve indicar eventuais informações técnicas adicionais que forem necessárias para o

procedimento de regularização.

§6º Não se aplica o disposto no caput e nos arts. 12 e 13 do Decreto nº 42.269, de 2021, à Reurb de que trata o Capítulo IX desta portaria.

§7º O legitimado deve indicar, no requerimento, juntamente com os documentos elencados no art. 13 do Decreto nº 42.269, de 2021, os instrumentos que pretende requerer para o processo

de Reurb, se o caso, devendo ser observado o procedimento previsto no Capítulo VIII desta portaria.

## CAPÍTULO III

### DA CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DA REURB

Art. 9º Após o deferimento do requerimento preliminar, de que trata o art. 8º desta portaria, o processo será encaminhado à Suplan, para classificação preliminar da modalidade de da Reurb, no

prazo de 30 dias, a contar do protocolo do levantamento socioeconômico cadastral que demonstre o fundamento do pedido, sem prejuízo de futura revisão da classificação, por meio de

estudo técnico que a justifique.

§1º Fica suspenso o prazo de classificação de que trata o art. 14 do Decreto nº 42.269, de 2021, até o protocolo do levantamento socioeconômico cadastral de que trata o caput.

§2º Nos casos em que o requerimento de Reurb coincidir com a classificação estabelecida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, aplica-se o disposto no

§2º do art. 14 do Decreto nº 42.269, de 2021.

§3º Nos casos de ocupação histórica em Reurb conduzida pelo Poder Público, o procedimento previsto no caput pode ser postergado para definição no momento do registro do

parcelamento.

Art. 10. Para fins de indicação da modalidade de Reurb, na forma prevista nesta portaria, entendem-se como Reurb-Mista a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais na

modalidade de interesse social e de interesse específico, conjuntamente, nos termos da Lei Complementar nº 986, de 2021, notadamente no §6º do art. 5º.

Art. 11. A classificação preliminar da Reurb deve conter, no mínimo:

I - a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura; e

II - a definição da(s) poligonal(is) da modalidade de Reurb aplicável(is) ao projeto de regularização, nos casos previstos no art. 17 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Parágrafo único. Nos casos previstos no §2º do art. 14 do Decreto nº 42.269, de 2021, cabe à Supar a classificação preliminar da Reurb e definição do disposto no inciso I deste artigo,

ficando dispensado o encaminhamento de que trata o caput do art. 9º.

Art. 12. Nos casos em que a Suplan confirmar a classificação indicada pelo legitimado no requerimento preliminar, será procedida à sua reclassificação, com base no levantamento cadastral

socioeconômico das famílias ocupantes da área a ser regularizada.

## CAPÍTULO IV

### DA INSTAURAÇÃO DA REURB

#### Seção I

## Da Notificação dos Interessados

Art. 13. Realizada a classificação preliminar da modalidade de regularização, considera-se instaurada a Reurb, a ser declarada por manifestação da Supar.

Parágrafo único. Cabe à Uicre, da Supar, emitir a manifestação técnica quanto ao cumprimento do disposto no Decreto nº 42.269, de 2021, para fins de instauração de Reurb.

Art. 14. Cabe à Supar a notificação do legitimado, via correio eletrônico, para proceder, no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento do processo, ao cumprimento das diligências elencadas no art. 19 do Decreto nº 42.269, de 2021, observadas as exceções nele elencadas.

§1º A notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados, prevista no inciso II do art. 19 do Decreto nº 42.269, de 2021, deve conter, no mínimo:

I - a indicação do objeto do processo administrativo de regularização fundiária, com menção expressa à Lei Complementar nº 986, de 2021, e ao Decreto nº 42.269, de 2021;

II - o prazo para impugnação e a respectiva forma de contagem do prazo;

III - a localização e descrição do imóvel a ser regularizado, o número da matrícula e do ofício de registros do terreno ao qual pertence o imóvel objeto da Reurb;

IV - o esboço da poligonal da área objeto da Reurb; e

V - a identificação do instrumento de regularização fundiária urbana que o legitimado pretende utilizar, dentre os previstos no Capítulo V, do Decreto nº 42.269, de 2021, se o caso.

§2º A ausência, nas notificações realizadas, de quaisquer das informações indicadas no §1º enseja a repetição dos procedimentos.

§3º O legitimado que pretender utilizar algum instrumento de regularização fundiária urbana de que trata o Decreto nº 42.269, de 2021, deve fazer constar da notificação de que trata o parágrafo anterior menção expressa ao respectivo instrumento, sob pena de repetição de todos os procedimentos com a circunstância indicada.

§4º A comprovação das notificações realizadas de que trata o inciso II do §3º do art. 19 do Decreto nº 42.269, de 2021 deve conter os avisos de recebimento e o conteúdo de cada notificação.

§5º O edital de que trata o §4º do art. 19 do Decreto nº 42.269, de 2021, deve ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF, contendo:

I - os elementos indicados no §4º do art. 19 do Decreto nº 42.269, de 2021; e

II - os elementos indicados no §1º deste artigo.

§6º Os proprietários e confinantes que se recusarem a receber a notificação de que trata este artigo ou que não forem localizados serão notificados na forma do parágrafo anterior, devendo ser comprovadas todas as diligências adotadas para localização dos proprietários e confinantes, observando-se também o disposto no § 3º do art. 20 do Decreto nº 42.269, de 2021 e §3º deste artigo.

§7º Compete à Uicre a verificação da regularidade dos procedimentos dispostos neste artigo, cabendo-lhe a notificação do legitimado para a adoção das providências necessárias.

Art. 15. Após finalizados os procedimentos de que trata esta Seção e o art. 19 do Decreto nº 42.269, de 2021, sem a apresentação de impugnação no prazo legal, será proferida manifestação da Uicre indicando a possibilidade de prosseguimento à análise da viabilidade de utilização do instrumento da Reurb pretendido, na forma do Capítulo V do Decreto nº 42.269, de 2021 e Capítulo VIII desta portaria, se o caso.

Parágrafo único. A análise de que trata o caput se dará nos mesmos autos em que foi instaurada a Reurb.

## Seção II

## Da impugnação

Art. 16. A impugnação de que trata o art. 20 do Decreto nº 42.269, de 2021, deve conter:

I - a comprovação da tempestividade;

II - indicação do número do processo administrativo objeto da impugnação;

III - comprovação da qualidade de interessado do impugnante;

III - os fatos, fundamentos legais e objetivo ou pedido; e

IV - provas das alegações nela formuladas.

§1º A impugnação que apresentar questionamentos acerca da natureza da ocupação, utilização e dimensões do imóvel objeto da regularização deve estar acompanhada, sempre que possível, de documentos e fotografias.

§2º São legitimados a apresentar a impugnação quaisquer indivíduos interessados.

Art. 17. A impugnação será objeto de análise quanto à sua admissibilidade, a ser realizada pela Uicre, devendo observar:

I - o cumprimento dos requisitos descritos no art. 16 desta Portaria;

II - a razoabilidade dos aspectos técnicos objeto da impugnação, se o caso; e

III - a razoabilidade dos aspectos jurídicos alegados na impugnação.

Parágrafo único. Observada a presença de vícios sanáveis, de instrução ou de fundamentação, deve a Uicre tomar providências para intimação do impugnante, por correio eletrônico, para saná-los, no prazo de 15 dias.

Art. 18. Entendido pela admissibilidade da impugnação apresentada, as partes serão notificadas para adotarem, na esfera particular, o procedimento previsto no art. 20 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Art. 19. Excepcionalmente, após comprovadas tentativas de conciliação extrajudicial entre as partes, o interessado pode solicitar que a matéria seja submetida ao Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal.

Art. 20. Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Parágrafo único. Entende-se por arbitragem o procedimento regulado pela Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

## CAPÍTULO V

## DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 21. O projeto de regularização fundiária deve ser apresentado pelo legitimado após a instauração da Reurb, de acordo com as exigências dos arts. 22 a 29 do Decreto nº 42.269, de 2021, e será autuado em processo específico.

§1º A análise do projeto de regularização fundiária apresentado ocorrerá concomitantemente às diligências realizadas para cumprimento dos incisos I e II do art. 19 do Decreto nº 42.269, de 2021, sendo estas condicionantes para aprovação do projeto.

§2º O conteúdo previsto nos incisos VIII e IX do art. 23 do Decreto nº 42.269, de 2021, deve ser apresentado em forma de minuta, a ser formalizada e aprovada na conclusão do processo de Reurb.

Art. 22. Após a apresentação do projeto de regularização fundiária, o processo deve:

I - ser submetido imediatamente à análise e aprovação técnica da Unidade de Regularização Fundiária - Ureg, vinculada à Supar, com vistas ao cumprimento do disposto nos incisos IV e V do art. 29 do Decreto nº 42.269, de 2021;

II - ser encaminhado à Unidade de Tecnologia - Untec, para aprovação do levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento;

III - ser encaminhado à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - Sudec para emissão ou dispensa das diretrizes específicas para elaboração do projeto de regularização, após a aprovação de que trata o inciso anterior.

Art. 23. A Ureg encaminhará o processo à Uicre, da Supar, para a realização das consultas às concessionárias de serviços públicos e demais órgãos competentes.

Art. 24. Concluídas as condições estabelecidas nos incisos I, II, III, IV e VI do art. 29 do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, constatadas em manifestação técnica a ser elaborada pela Ureg, o projeto de regularização fundiária será submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Complplan.

Parágrafo único. Aprovado o projeto de regularização fundiária pelo Complplan, o processo será restituído à Ureg, para saneamento de eventuais pendências remanescentes ou que surgirem durante a apreciação do órgão colegiado, e cumprimento ao disposto no inciso V do art. 29 do Decreto nº 42.269, de 2021.

## CAPÍTULO VI

## DA CONCLUSÃO

Art. 25. Após análise e constatação do cumprimento às condições de que trata o artigo anterior, será elaborado pela Ureg parecer favorável à conclusão do processo de regularização fundiária.

§1º Após a emissão do parecer de que trata o caput, os autos serão encaminhados à Uicre para análise do cumprimento ao disposto na Lei Complementar Distrital nº 986, de 2021, e no Decreto nº 42.269, de 2021.

§2º Uma vez constatado o cumprimento da legislação indicada no parágrafo anterior, os autos serão encaminhados à Unidade de Apoio Jurídico da Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária - Selic, para elaboração de minuta de decreto a ser submetida à decisão do Chefe do Poder Executivo, nos termos do art. 31 do Decreto nº 42.269, de 2021.

§3º O rito para tramitação do decreto de que trata o parágrafo anterior é o estabelecido no Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022.

Art. 26. Após a publicação de decreto contendo a aprovação do projeto de regularização fundiária resultante do processo administrativo, será emitida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, na forma dos arts. 40 e 41 do Decreto nº 42.269, de 2021.

#### CAPÍTULO VII

##### DA INSTALAÇÃO DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

Art. 27. A execução ou complementação de obras de infraestrutura previstas em projeto de regularização fundiária para fins urbanos depende da emissão da Licença para Execução de Obras de Infraestrutura em parcelamento do solo - LEOBI, documento que autoriza a execução das obras de infraestrutura nos parcelamentos do solo no Distrito Federal, discriminadas no cronograma físico-financeiro geral aprovado, a ser emitido na forma do modelo constante do Anexo V.

§1º Nos casos em que o legitimado houver realizado todas as obras de infraestrutura essencial, bem como as eventuais compensações de qualquer espécie, e após as manifestações conclusivas das entidades gestoras de serviços públicos e da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - Novacap, nos termos da legislação vigente, poderá requerer o Termo de Verificação de Obras - TVO, nos termos do § 1º do art. 35 do Decreto nº 42.269, de 2021, a ser emitido na forma do modelo constante do Anexo VI.

§2º Nos casos em que o legitimado particular optar por registrar o projeto antes da execução das referidas obras, deve apresentar Termo de Compromisso de Execução de Obras, acompanhado de proposta de garantia, para cumprimento do cronograma físico-financeiro de implantação de obras de infraestrutura essencial de que trata o caput.

Art. 28. Nos casos em que o legitimado optar pelo registro imobiliário antes da execução integral das obras de infraestrutura essencial, deve apresentar junto ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano cronograma físico-financeiro - CFF, elaborado com base nos projetos executivos ou outro documento técnico que contenha os elementos necessários à elaboração do CFF, aprovado pelas entidades gestoras de serviços públicos responsáveis pelo serviço e pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital - Novacap, devendo conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação do parcelamento;

II - número do processo ambiental e do processo urbanístico;

III - local em que serão executadas as obras de infraestrutura;

IV - data de apresentação;

V - identificação e dados profissionais do responsável técnico e respectiva assinatura;

VI - documento de responsabilidade técnica;

VII - identificação do interessado;

VIII - as obras de infraestrutura a serem executadas;

IX - os prazos necessários para a execução das obras de infraestrutura;

X - os custos para execução das obras de infraestrutura; e

§1º O CFF deve ser apresentado, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - projetos executivos aprovados ou outro documento que contenha os elementos necessários à elaboração do CFF, emitidos pelas entidades gestoras de serviços públicos responsáveis pelo serviço e pela Novacap;

II - manifestação favorável das respectivas entidades gestoras ou órgão competente quanto à infraestrutura essencial já instalada e em operação, quando for o caso;

III - orçamentos das obras de infraestrutura essencial a serem executadas, elaborados com base na tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI vigente, e assinados pelo responsável técnico;

IV - documento de responsabilidade técnica, emitida pelo conselho profissional competente, quanto ao orçamento e cronograma das obras de infraestrutura essencial a serem executadas;

V - licença ambiental que permite a instalação de infraestrutura emitida pelo Brasília Ambiental - Ibram;

VI - outorga de captação de águas subterrâneas e lançamento de águas pluviais, emitida pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal - Adasa, se o caso;

VII - as medidas mitigadoras e compensatórias, quando houver; e

VIII - proposta de garantia para cumprimento do CFF e minuta do Termo de Compromisso de Execução de Obras.

Art. 29. O CFF deve ter duração máxima de 4 anos, contados da emissão da primeira LEOBI, prorrogáveis por mais 4 anos, desde que:

I - apresentada justificativa pelo legitimado, devidamente aceita pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal; e

II - apresentada atualização do CFF, ART e da respectiva garantia.

§1º Prorrogado o CFF, será considerada prorrogada automaticamente a vigência do respectivo Termo de Compromisso.

§2º Identificada, pelo legitimado, a necessidade de alteração do CFF de implantação de obras de infraestrutura essencial, compensação urbanística, e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação técnica do projeto urbanístico, deverá ser apresentado requerimento devidamente fundamentado, indicando as razões com as respectivas motivações técnicas.

Art. 30. Os modelos do Termo de Compromisso de Execução de Obras são os definidos nos Anexos III e IV desta portaria.

Art. 31. A proposta de garantia prevista no §1º, inciso VIII do art. 28 desta portaria deve seguir ao disposto no art. 37 do Decreto nº 42.269, de 2021.

§1º Nos casos em que houver prestação de garantia em uma das modalidades previstas no art. 37 do Decreto nº 42.269, de 2021, o responsável pelo projeto deve firmar Termo de Compromisso de Execução de Obras, na forma do Anexo III desta portaria.

§2º No caso previsto no parágrafo único do art. 37 do Decreto nº 42.269, de 2021, o responsável pelo projeto deve firmar Termo de Compromisso de Execução de Obras, na forma dos Anexos III e IV desta portaria, conforme o caso.

§3º Compete à UAJ a análise de compatibilidade do Termo de Compromisso apresentado com os modelos constantes dos anexos desta portaria.

§4º O prazo de vencimento do título de crédito deve ser, no mínimo, correspondente ao prazo previsto no Cronograma Físico-Financeiro.

Art. 32. A garantia na modalidade caução, prevista no inciso I do art. 37 do Decreto nº 42.269, de 2021, pode ser apresentada mediante caução de imóveis, podendo ser:

I - em lotes ou unidades autônomas projetadas para o próprio parcelamento; e/ou

II - demais imóveis que não componham o próprio parcelamento.

§1º Nos casos do inciso I do caput deste artigo, o interessado deve apresentar ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano escritura pública hipotecária, com a respectiva averbação da caução nas matrículas imobiliárias correspondentes, no prazo de 30 dias do registro do parcelamento, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa, sob pena de aplicação das penalidades previstas em lei.

§2º Caso apresentada garantia mediante caução de imóveis que não componham o próprio parcelamento, na forma do inciso II do caput, a escritura pública hipotecária, com a respectiva averbação da caução nas matrículas imobiliárias correspondentes, deve ser apresentada antes da celebração do Termo de Compromisso de Execução de Obras.

§3º A avaliação imobiliária do(s) imóvel(is) ofertado(s) em caução deve ser apresentada juntamente com a proposta de garantia e deve:

I - possuir validade máxima de 1 ano;

II - ser realizada por profissional devidamente habilitado; e

III - ser acompanhada de documento de responsabilidade técnica.

§4º O valor dos lotes ou unidades autônomas no caso de caução na forma do §1º deste artigo é calculado pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§5º Os lotes ou unidades autônomas projetadas, no caso da caução na forma do §1º deste artigo, não podem coincidir com Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos constantes do projeto.

§6º Os dados técnicos e valores constantes da avaliação imobiliária tratada no §3º não são objeto de apreciação pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, sendo de inteira responsabilidade do interessado e do responsável técnico.

Art. 33. Findo o prazo estabelecido no CFF, caso não tenha o interessado realizado as obras e os serviços exigidos, será executada a garantia, correspondente aos serviços não realizados.

Parágrafo único. É de responsabilidade do interessado arcar com eventual diferença de valor e valor atualizado das obras a serem executadas e o valor da garantia ofertada, em razão do reajuste do valor global do CFF ou outro fato superveniente, no caso de necessidade de execução da garantia pelo Distrito Federal.

Art. 34. A LEOBI deve ser requerida pelo interessado, junto à Supar, mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - decreto vigente de aprovação do projeto urbanístico de regularização fundiária;

II - projetos executivos aprovados ou outro documento que autorize a execução das obras, emitidos pelas entidades gestoras de serviços públicos e da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - Novacap responsável pelo seu serviço;

III - anotação de responsabilidade técnica referente a todos os itens constantes do cronograma-físico financeiro;

IV - atualização cronograma físico-financeiro geral das obras de infraestrutura, conforme projetos executivos aprovados.

V - proposta de atualização da garantia para cumprimento do cronograma físico-financeiro de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial exigidas na aprovação dos projetos de regularização fundiária urbana;

VI - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;

VII - comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação; e

VIII - documento de responsabilidade técnica pela execução da obra.

Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso II do caput, o documento a ser apresentado deve consistir no conjunto dos elementos necessários e suficientes à completa execução da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como com as normas das entidades gestoras de serviços públicos e da Novacap.

Art. 35. O prazo para a execução das obras previstas no Cronograma Físico-Financeiro começa a contar da emissão da LEOBI, a ser solicitada pelo interessado na forma da legislação vigente.

§1º O prazo máximo para solicitação da LEOBI, no órgão gestor de desenvolvimento territorial do Distrito Federal, é de 180 dias, contados do registro do projeto urbanístico no registro imobiliário competente.

§2º O prazo de vigência da LEOBI deve coincidir com o prazo do cronograma físico-financeiro geral aprovado, não podendo ser superior a 4 anos.

§3º Pode ser emitida LEOBI específica para cada obra de infraestrutura prevista no cronograma físico-financeiro ou uma única licença para todas as obras descritas no mesmo documento.

§4º Identificada, pelo legitimado, a necessidade de alteração do cronograma físico-financeiro de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação técnica do projeto urbanístico de regularização, deverá ser apresentado requerimento, devidamente fundamentado, indicando as razões com as respectivas motivações técnicas.

§5º O requerimento de que trata o § 4º deste artigo deve ser direcionado à Supar, a quem caberá a aprovação e a formalização das alterações pretendidas, mediante apresentação de novo instrumento de garantia ou Termo de Compromisso de Execução de Obras, se o caso.

§6º Em caso de alteração do cronograma físico-financeiro deve ser emitida nova LEOBI, observados os procedimentos previstos na legislação de regência e nesta portaria.

Seção I

Termo de Verificação de Obras

Art. 36. Concluídas as obras, o interessado deve noticiar as respectivas entidades gestoras ou demais órgãos competentes e solicitar vistorias parciais antes do fechamento das valas, nos casos de obras subterrâneas, e posteriormente solicitar as vistorias finais.

Parágrafo Único. Caso o interessado não solicite a realização das respectivas vistorias parciais, fica sujeito a reabertura das valas a qualquer momento, sem prejuízo de penalidades previstas na legislação específica.

Art. 37. Realizadas as obras e serviços exigidos e efetuadas as vistorias parciais em cada etapa e ao final, com manifestações das respectivas entidades gestoras de serviços públicos e demais órgãos competentes, certificando que as implantações das obras de infraestruturas previstas no CFF estão de acordo com o respectivo projeto executivo aprovado, será liberada a garantia, mediante expedição do Termo de Verificação de Obras – TVO.

Art. 38. O interessado poderá requerer ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano a emissão do TVO e liberação parcial da garantia, no valor estipulado no CFF para as obras concluídas e com a manifestação da respectiva entidade gestora de serviço público.

Seção II

Dos Custos

Art. 39. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação das obras de infraestrutura essencial obedecem aos procedimentos estabelecidos no art. 39 do Decreto nº 42.269, de 2021.

§1º Nos casos em que se verificar o interesse público na implantação da Reurb em determinada área, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal encaminhará, se necessário, solicitação à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab ou à Companhia Imobiliária do Distrito Federal - TERRACAP, para que estas procedam à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial.

§2º Nos casos processados na modalidade de Reurb-E, ou que os beneficiários de Reurb-S não atendam aos requisitos do inciso II do artigo 10 da Lei Complementar nº 986, de 2021, deverá haver a posterior cobrança das despesas de elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial.

Art. 40. É possível a celebração de termos de compromisso entre os beneficiários da Reurb ou entidade que os represente no processo de regularização e a Codhab ou Terracap.

§1º O disposto no caput pode se aplicar inclusive quanto ao rateio ou custeio integral das despesas de casos classificados como Reurb-S, quando houver a anuência de seus beneficiários.

§2º Para a efetivação do disposto no caput não é necessária anuência do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano, apenas das partes compromissárias.

Seção III

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 41. O procedimento de registro da CRF e do projeto de regularização fundiária deve ser requerido, pelo legitimado, diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel, na forma e no prazo estabelecidos no art. 42 do Decreto nº 42.269, de 2021.

§1º A prorrogação do prazo para submissão dos documentos ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel de que trata o parágrafo único do art. 42, do Decreto nº 42.269, de 2021, fica condicionada à comprovação de caso fortuito ou força maior que tenham impedido o cumprimento da obrigação tempestivamente.

§2º A concessão de prorrogação do prazo não exime o legitimado de pagar novas taxas ou tarifas eventualmente devidas.

CAPÍTULO VIII

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais

Art. 42. No caso em que o legitimado pretender utilizar algum instrumento da Reurb previsto no Decreto nº 42.269, de 2021, deve apresentar na Supar, além dos documentos listados nos capítulos anteriores desta portaria, requerimento, na forma do Anexo II, instruído com, no mínimo, os documentos previstos no art. 46 do Decreto nº 42.269, de 2021.

§1º A análise do instrumento da Reurb pleiteado pelo legitimado e verificação da regularidade dos procedimentos compete à Uicre e ocorrerá após a instauração da Reurb, concomitantemente aos procedimentos elencados nos capítulos anteriores, não se configurando condição prévia para as demais fases do processo de Reurb.

§2º O requerimento acompanhado da documentação específica mencionada no caput deste artigo será autuado no processo principal que trata da regularização fundiária da área em questão.

§3º A Uicre pode solicitar, de forma justificada, documentos adicionais.

Art. 43. A nota técnica prevista no art. 47 do Decreto nº 42.269, de 2021, será elaborada pela Uicre.

Art. 44. O Atestado de Viabilidade de Instrumento de Reurb - AVIR de que trata o §3º do art. 47 do Decreto nº 42.269, de 2021, será emitido pela Uicre.

Parágrafo Único. O procedimento de análise do instrumento de Reurb de que trata este capítulo independe do projeto de regularização fundiária, podendo ser conduzidos concomitantemente, sendo a conclusão deste condicionante para o registro de que trata o artigo 48, do Decreto nº 42.269, de 2021.

Art. 45. Em caso de não haver solução para o conflito fundiário após o procedimento previsto nos termos do da Seção II do Capítulo IV desta Portaria, o processo de Reurb será indeferido.

Parágrafo único. No caso de resolução do conflito fundiário por decisão judicial transitada em julgado ou acordo realizado após 180 dias do fim do prazo para recurso administrativo da decisão prevista no caput, a continuidade do processo de Reurb dependerá de nova instrução processual.

Art. 46. No caso em que o legitimado pretender utilizar algum instrumento da Reurb previsto no Decreto nº 42.269, de 2021, para a regularização fundiária de ocupações históricas, poderão ser adotados, justificadamente, procedimentos excepcionais, especialmente nos casos em que for constatada a inexistência do número total de matrículas e transcrições existentes quanto à área na serventia competente à época da instauração da Reurb.

§1º A utilização de instrumento de Reurb na ocupação histórica é condicionada apenas ao cumprimento da apresentação da documentação e dos procedimentos previstos neste capítulo e compatíveis com o previsto no Capítulo VI do Decreto nº 42.269, de 2021.

§2º Para fins de notificação dos titulares de domínio e confrontantes da poligonal definida no âmbito da Reurb de ocupações históricas, entendem-se como titulares de domínio não identificados aqueles cujas matrículas não tenham sido encontradas, ou possuam endereço insuficiente, ou quando constatada a inexistência do número total de matrículas e transcrições existentes.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 47. O procedimento de demarcação urbanística se inicia após a emissão do AVIR, e dependerá da apresentação da minuta do auto de demarcação urbanística pelo legitimado, na forma do Anexo VIII desta portaria.

Parágrafo único. Atendido o procedimento disposto no caput, o processo será objeto de análise pela Uicre, que certificará nos autos o cumprimento às formalidades estabelecidas, nos termos dos artigos 43 e 44 desta Portaria, dando prosseguimento ao processo de demarcação urbanística.

Art. 48. O edital de notificação da realização de demarcação urbanística deve ser objeto de ampla divulgação nos canais oficiais do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 49. Após a certificação de que trata o parágrafo único do artigo 47, demonstrado o preenchimento dos requisitos legais do procedimento, sem impugnação, ou caso superadas as oposições apresentadas, será emitido auto de demarcação urbanística pela Supar.

§1º O auto de demarcação urbanística deve ser submetido à assinatura do legitimado responsável pelo requerimento, do chefe da Uicre, do subsecretário da Supar e do titular do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§2º Após a realização do procedimento previsto no caput, e atendido ao disposto nos arts. 43 e 44 desta Portaria, o legitimado será notificado, via correio eletrônico, para ciência da emissão do auto de demarcação urbanística, e adoção dos procedimentos de registro e averbação em cartório, obedecendo, em todos os casos, ao disposto no art. 54 do Decreto nº 42.269, de 2021.

§3º Finalizados os procedimentos de registro e averbação em cartório, o legitimado deve dar ciência dos atos realizados ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal através do fornecimento de certidão de matrícula do imóvel, no prazo de 15 dias, a contar do ato de registro.

Art. 50. A existência de matrículas ou transcrições atingidas pelo auto de demarcação urbanística, quando da sua averbação em cartório, que não tenham sido abrangidas pelo procedimento tratado nesta Seção não obsta o prosseguimento do procedimento, devendo ser adotadas, simultaneamente, as providências necessárias para a averbação nas matrículas ou transcrições remanescentes.

### Seção III

#### Da Legitimação Fundiária

Art. 51. O procedimento de legitimação fundiária se inicia após a emissão do AVIR, e dependerá da apresentação da minuta do Atestado de Marco Temporal para fins de Legitimação Fundiária, na forma do Anexo IX desta portaria, pelo legitimado, acompanhada dos documentos elencados no art. 56 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Parágrafo único. Atendido o procedimento disposto no caput, o processo será objeto de análise pela Uicre, que certificará nos autos o cumprimento às formalidades estabelecidas, nos termos dos artigos 43 e 44 desta portaria, e encaminhará o processo à Suplan para manifestação conclusiva quanto ao atendimento do disposto no art. 55 do Decreto nº 42.269, de 2021, em específico quanto à existência da unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, anterior a 22 de dezembro de 2016, com base na documentação disposta no art. 56 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Art. 52. Em caso de manifestação favorável da Suplan, demonstrada a correção do procedimento sem impugnação ou caso superadas as oposições apresentadas, será emitido Atestado de Marco Temporal para fins de Legitimação Fundiária, na forma do Anexo IX desta Portaria.

Parágrafo único. O documento previsto no caput será emitido pela Suplan, e submetido à assinatura do legitimado responsável pelo requerimento.

Art. 53. Após a emissão do AVIR e do Atestado de que trata o art. 52 desta portaria, o instrumento de legitimação fundiária estará apto tecnicamente a ser utilizado, condicionando-se à aprovação técnica do projeto de regularização fundiária para envio concomitante à aprovação por ato do Chefe do Poder Executivo, em cumprimento aos arts. 31 e 55 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Parágrafo único. Após o atendimento ao disposto no caput, art. 48 do Decreto nº 42.269, de 2021, o respectivo ato do Chefe do Poder Executivo deve ser apresentado pelo legitimado ao cartório de registro de imóveis, acompanhado da CRF contendo a listagem dos ocupantes e sua devida documentação referente à qualificação do beneficiário, e do projeto de regularização fundiária aprovado, para registro imediato da aquisição de propriedade, na forma do §1º do art. 57 do Decreto nº 42.269, de 2021.

### Seção IV

#### Da Legitimação de Posse

Art. 54. O procedimento de legitimação de posse se inicia após a emissão do AVIR, e depende da apresentação da minuta do título de legitimação de posse, na forma do Anexo X, desta portaria, pelo legitimado, acompanhada dos documentos elencados no art. 62 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Parágrafo único. Atendido o procedimento disposto no caput, o processo será objeto de análise pela Uicre, que certificará nos autos o cumprimento às formalidades estabelecidas, nos termos dos artigos 43 e 44 desta portaria, dando prosseguimento ao processo de legitimação de posse.

Art. 55. Após a certificação de que trata o parágrafo único do artigo anterior, demonstrada a correção do procedimento sem impugnação ou caso superadas as oposições apresentadas, será emitido título de legitimação de posse pela Supar.

Parágrafo único. O título de legitimação de posse deve ser submetido à assinatura do legitimado responsável pelo requerimento, do chefe da Uicre, do subsecretário da Supar e do titular do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, atendendo-se, ainda, ao disposto no art. 48 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Art. 56. O título de legitimação de posse pode ser cancelado pelo órgão emitente quando constatado que as condições estipuladas na legislação vigente deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. O cancelamento do título de legitimação de posse será efetuado por decisão fundamentada do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

### CAPÍTULO IX

#### DAS OCUPAÇÕES HISTÓRICAS

Art. 57. A regularização fundiária urbana de núcleos urbanos informais consistentes em ocupações históricas, de que trata o art. 65 do Decreto nº 42.269, de 2021, será realizada mediante apresentação de requerimento preliminar, nos termos do Capítulo I desta portaria.

Art. 58. Após o recebimento do requerimento preliminar, observado o rito definido nos arts. 3º e 4º desta portaria, os autos devem ser encaminhados à Suplan para análise quanto à ocupação, definição ou validação da poligonal preliminar do projeto de regularização e classificação preliminar da modalidade da Reurb, atendendo aos arts. 10 e 65, §§ 1º e 2º, do Decreto nº 42.269, de 2021.

§1º Os autos serão encaminhados à Suplan, na forma do caput, apenas quando constatada a completa instrução do Requerimento Preliminar e a viabilidade de seu deferimento, na forma do Decreto nº 42.269, de 2021 e desta portaria.

§2º Para confirmação das condições estabelecidas no caput, a Suplan pode solicitar, de forma justificada, documentos adicionais.

§3º O Atestado de Possibilidade de Ocupação Histórica, de que tratam os §§2º e 4º do art. 65, do Decreto nº 42.269, de 2021, será emitido pela Suplan após a análise de que trata o caput, na forma do Anexo XI.

§4º Nos casos de ocupação histórica em Reurb conduzida pelo Poder Público, a classificação da modalidade da Reurb pode ser postergada para definição no momento do registro do parcelamento.

Art. 59. Após o procedimento previsto no artigo anterior, os autos devem ser encaminhados à Supar para deferimento do requerimento preliminar e instauração da Reurb, nos termos do art. 19 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Parágrafo único. A necessidade de instrução processual na forma do art. 13 do Decreto nº 42.269, de 2021, antes da instauração da Reurb, será avaliada pela Uicre, que poderá dispensá-la de forma justificada.

Art. 60. Finalizadas as etapas indicadas nos arts. 57 e 58 desta portaria, a Supar notificará o legitimado, via correio eletrônico, para instruir o processo, no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento, com os documentos previstos nos arts. 19 e §4º do art. 65 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Art. 61. Após a instrução do processo na forma dos arts. 19 e §4º do art. 65 do Decreto nº 42.269, de 2021, os autos serão enviados à Uicre e à Ureg, da Supar, respectivamente, para as análises necessárias, objetivando o cumprimento das etapas previstas no Decreto nº 42.269, de 2021.

§1º Compete à Uicre, da Supar, após a aprovação técnica da Ureg, prevista no parágrafo único do art. 66 do Decreto nº 42.269, de 2021, verificar o cumprimento do disposto na Lei Complementar nº 986, de 2021 e no Decreto nº 42.269, de 2021, para fins de regularização fundiária urbana de núcleos urbanos informais consistentes em ocupações históricas.

§2º Nos casos em que o responsável pelo processo de regularização fundiária de ocupação histórica for o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, o projeto será elaborado e aprovado pela área técnica responsável, não sendo os autos encaminhados para análise e aprovação técnica da Ureg.

Art. 62. Após a análise de que trata o artigo anterior, o processo será submetido à aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Complan.

Art. 63. Aprovado o processo de regularização de que trata este capítulo, a Supar enviará os autos à UAJ, da Selic, para elaboração de minuta de decreto a ser submetida à decisão do Chefe do Poder Executivo, nos termos do art. 31 do Decreto nº 42.269, de 2021, observado o rito do Decreto nº 43.130, de 2022.

Art. 64. Na Reurb conduzida por órgãos da administração direta do Distrito Federal deve ser observada a competência de cada unidade técnica, respeitando-se as fases da regularização fundiária urbana e as exceções previstas na legislação vigente.

### CAPÍTULO X

#### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 65. As obras de implantação de infraestrutura essencial, da demarcação do sistema viário, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb, observado o disposto nos arts. 15 e 16 da Lei Complementar nº 986, de 2021.

Art. 66. O legitimado deve promover junto ao órgão ambiental as diligências necessárias à obtenção das licenças pertinentes à Reurb, observado o procedimento simplificado a ser regulamentado pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – Conam.

Art. 67. Toda a documentação referente à instrução processual do processo de regularização fundiária deve ser apresentada dentro do prazo de validade estabelecido no respectivo documento.

Art. 68. A contagem dos prazos estabelecidos nesta portaria se dá em dias corridos.

Parágrafo único. Aplicam-se, no que couber, as disposições da Portaria nº 97, de 21 de outubro de 2020, do órgão gestor territorial e urbano do Distrito Federal, ou outra que venha a substituí-la, à contagem dos prazos estabelecidos nesta portaria.

Art. 69. Os prazos previstos no Decreto nº 42.269, de 2021, e nesta portaria, são prorrogáveis por igual período.

§1º O pedido de prorrogação de prazo deve ser formulado através de requerimento exposto, devidamente consubstanciado em circunstâncias concretas.

§2º A decisão ou despacho que entendam pelo indeferimento da prorrogação do prazo devem ser justificados.

Art. 70. O legitimado é responsável pelo correio eletrônico utilizado, devendo mantê-lo atualizado e apto ao recebimento das notificações do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 71. Os processos na condição de sobrestados assim permanecerão pelo prazo máximo de 180 dias, findos os quais serão arquivados e a continuidade dependerá de nova instrução processual.

Art. 72. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 73. Revoga-se a Portaria nº 107, de 25 de novembro de 2020.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

ANEXO I  
REQUERIMENTO PRELIMINAR  
Regularização Fundiária Urbana - Reurb

1. Dados do Legitimado	
1.1. Nome:	
1.2. Nacionalidade:	
1.3. Data de Nascimento:	
1.4. RG:	1.5. Órgão Expedidor:
1.6. CPF:	
1.7. Razão Social:	1.8. CF/DF:
1.9. Nome Fantasia:	
1.10. CNPJ:	
1.11. Endereço:	
1.12. Cidade:	
1.13. UF:	1.14. CEP:
1.15. Telefone Fixo:	1.16. Celular:
1.17. E-mail:	
2. Dados da Ocupação	
2.1. Indicação da modalidade: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E ( ) Reurb Mista	
2.2. Trata-se de ocupação histórica: ( ) Sim ( ) Não	
2.3. Nome do parcelamento:	
2.4. Quantidade de unidades inseridas na ocupação:	
2.5. Área de ocupação (m²):	
3. Informações Complementares	
Possui processo administrativo em andamento para regularização da ocupação? ( ) Sim ( ) Não Em caso afirmativo, qual é o número do processo administrativo em andamento:	
Possui processo judicial em andamento referente a conflito fundiário? ( ) Sim ( ) Não Em caso afirmativo, indicar o número do processo judicial em andamento:	
Outras informações:	
4. Declaração	
Declaro cumprir as disposições da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021 e de sua regulamentação; ter ciência de que este requerimento não autoriza a ocupação de área pública ou particular; serem verdadeiras as informações prestadas; estar ciente de que declaração falsa no presente requerimento constitui crime de falsidade ideológica (art. 299 do Código Penal).	
Brasília, _____	Assinatura do Requerente _____
5. Documentos entregues pelo interessado	
Legenda: Entregue - S Não entregue - N	
Documentos obrigatório:	

Documento assinado digitalmente, original em <https://www.dodf.df.gov.br>



( ) Documentos para comprovação da condição de legitimado. (Observar art. 7º, do Decreto nº 42.269, de 2021):

Se pessoa física:

( ) Cópia do Registro Geral – RG  
( ) Cópia do Cadastro de Pessoas Físicas – CPF

Se pessoa jurídica:

( ) Cópia da ata de constituição  
( ) Cópia do contrato ou estatuto social com registro  
( ) Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ  
( ) Ata de constituição  
( ) Comprovação da condição de representante legal (ata de eleição etc.)  
( ) RG do representante legal  
( ) CPF do representante legal

Demais documentos protocolados para comprovar a condição de legitimado (descrever os documentos entregues):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

( ) Documentos referentes à área ocupada (descrever os documentos entregues – deve haver, no mínimo, plantas e mapas com dados georreferenciados da área que se pretende regularizar, contendo sua poligonal proposta e informações técnicas necessárias ao seu enquadramento na legislação urbanística vigente)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Assinatura e Matrícula  
(servidor responsável pela conferência)

## ANEXO II

## REQUERIMENTO PARA INSTRUMENTO DE REURB

1. Dados do Legitimado

1.1. Nome: \_\_\_\_\_

1.2. Nacionalidade: \_\_\_\_\_

1.3. Data de Nascimento: \_\_\_\_\_

1.4. RG: \_\_\_\_\_ 1.5. Órgão Expedidor: \_\_\_\_\_

1.6. CPF: \_\_\_\_\_

1.7. Razão Social: \_\_\_\_\_ 1.8. CF/DF: \_\_\_\_\_

1.9. Nome Fantasia: \_\_\_\_\_

1.10. CNPJ: \_\_\_\_\_

1.11. Endereço: \_\_\_\_\_

1.12. Cidade: \_\_\_\_\_

1.13. UF: \_\_\_\_\_ 1.14. CEP: \_\_\_\_\_

1.15. Telefone Fixo: \_\_\_\_\_ 1.16. Celular: \_\_\_\_\_

1.17. E-mail: \_\_\_\_\_

2. Dados da Ocupação

2.1. Indicação da modalidade: ( ) Reurb-S ( ) Reurb-E ( ) Reurb Mista

2.2. Trata-se de ocupação histórica: ( ) Sim ( ) Não

2.3. Nome do parcelamento: \_\_\_\_\_

2.4. Quantidade de unidades inseridas na ocupação: \_\_\_\_\_

2.5. Área de ocupação (m²): \_\_\_\_\_

3. Informações Complementares

Possui processo administrativo em andamento para regularização da ocupação?  
( ) Sim ( ) Não  
Em caso afirmativo, indicar o número do processo administrativo em andamento:  
\_\_\_\_\_

Possui processo judicial em andamento referente a conflito fundiário?  
( ) Sim ( ) Não  
Em caso afirmativo, qual é o número do processo judicial em andamento:  
\_\_\_\_\_

Outras informações:  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**4. Requerimento**

Requeiro a utilização dos seguintes instrumentos de Reurb:

Demarcação Urbanística  
 Legitimação Fundiária  
 Legitimação de Posse

Requeiro o recolhimento de:

Regularização Fundiária de Ocupações Históricas  
 Regularização Fundiária de Cidade Consolidada oriunda de programa de assentamento promovido pelo Distrito Federal

Brasília, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Assinatura do Requerente \_\_\_\_\_

**5 – Documentos entregues pelo interessado**

Legenda: Entregue - S Não entregue – N

**5.1 – Documentos obrigatórios para todos os instrumentos de Reurb:**

Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem:  
 medidas perimetrais;  
 área total, confrontantes;  
 coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;  
 número das matrículas ou transcrições atizadas;  
 indicação dos proprietários identificados; e  
 ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores.

Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Documentação específica para cada instrumento, na forma deste regulamento.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**5.2 - Documentos obrigatórios conforme o instrumento de Reurb:**

**Requerimento de Demarcação Urbanística:**

Minuta do auto de demarcação urbanística

**Legitimação Fundiária:**

Minuta do Atestado de Marco Temporal para fins de Legitimação Fundiária;  
 Comprovante de ocupação de áreas anterior à 22 de dezembro de 2016;  
 Comprovante de atendimento às condicionantes previstas no art. 58 do Decreto nº 42.269, de 2021, quando for o caso;  
 Listagem dos ocupantes e sua devida qualificação;  
 Identificação das áreas que ocupam;  
 Título individualizado; e  
 Cópia da documentação referente à qualificação.

**Legitimação de Posse:**

Minuta do título de legitimação de posse;  
 Comprovante de ocupação e exercício da posse mansa e pacífica no tempo, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal;  
 Auto de Demarcação Urbanística e registro do processo de parcelamento dele decorrente se estes precederem ao requerimento de Legitimação de Posse, se for o caso;  
 Imagens e mapas comprovando a efetiva ocupação consolidada de área no tempo exigido pelo artigo 183 da Constituição Federal.

Demais documentos protocolados (descrever os documentos entregues):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Assinatura e Matrícula  
(servidor responsável pela conferência)

**ANEXO III**  
**TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS**

Processo SEI nº \_\_\_\_\_

**Cláusula Primeira - Das Partes**

O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, representada, neste ato por \_\_\_\_\_, na qualidade de Secretário de Estado, com fundamento no Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, doravante denominado CREDOR, e de outro lado \_\_\_\_\_, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_, neste ato representado por \_\_\_\_\_, portador do CPF nº \_\_\_\_\_ e RG \_\_\_\_\_, na forma do seu estatuto social, doravante denominado COMPROMISSÁRIO.

**Cláusula Segunda - Do Fundamento Legal**

O presente Termo de Compromisso de Execução de Obras tem como fundamento o Decreto nº 42.269, de 2021, que regulamenta a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal.

**Cláusula Terceira - Do Objeto**

3.1. O presente Termo de Compromisso tem por objeto a execução das obras de infraestrutura do Parcelamento \_\_\_\_\_, no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), vinculado ao Título de Crédito \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, vencimento \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei nº \_\_\_\_\_, parte integrante deste termo de compromisso.

3.2. As obras de infraestrutura, conforme Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei nº \_\_\_\_\_, parte integrante deste termo de compromisso, são as seguintes:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR
01		R\$
02		R\$
03		R\$

04		RS
05		RS

3.3. O prazo para execução das obras de que trata este termo de compromisso está vinculado ao Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_.

**Cláusula Quarta - Das Obrigações do Compromissário**

4.1. O Compromissário se obriga a realizar o registro do parcelamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do decreto de aprovação do parcelamento, ou no prazo da prorrogação, na forma do Decreto nº 42.269, de 2021, se houver.

4.2. O Compromissário se obriga a apresentar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do registro do Parcelamento \_\_\_\_\_ em cartório de registro de imóveis, o requerimento da licença para execução das obras de que trata este termo de compromisso.

4.3. O Compromissário se obriga a executar as obras de infraestrutura, no prazo e termos do Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_.

4.4. O Compromissário se obriga a solicitar vistoria parcial das obras, conforme o cumprimento das etapas previstas no Cronograma Físico-Financeiro.

4.5. O Compromissário se obriga a atualizar os valores da garantia ofertada, como condição à emissão de licença de execução de obras, caso seja constatada alteração dos valores das obras integrantes do cronograma físico-financeiro.

4.6. O Compromissário se obriga a renovar o Título de Crédito id. \_\_\_\_\_, caso expirado seu prazo de validade antes de findo o prazo para execução das obras.

4.7. O Compromissário se obriga a registrar o presente instrumento no respectivo cartório, obedecido o prazo previsto no art. 130 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Cláusula Quinta - Das Obrigações do Órgão Gestor de Desenvolvimento Urbano**

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal realizará a verificação do cumprimento das cláusulas constantes deste termo de compromisso, emitindo relatório quanto à análise realizada, indicando as obras executadas, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro.

**Cláusula Sexta - Do Inadimplemento**

6.1. A execução do Título de Crédito \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, vencimento \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_, ocorrerá no caso de inadimplemento da execução das obras, na forma prevista neste termo de compromisso e no Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_.

6.2. Decorrido o prazo descrito no Cronograma Físico-Financeiro sem que o Compromissário tenha realizado as obras e/ou serviços objeto deste termo de compromisso, o Distrito Federal executará o Título de Crédito \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_, de forma proporcional às obras e/ou serviços não realizados, observando a discriminação constante deste termo de compromisso e do Cronograma Físico-Financeiro.

6.3. No caso de inexecução das intervenções e obras definidas no cronograma físico-financeiro deve ser realizada a atualização dos valores correspondentes utilizando-se o Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

6.4. É de responsabilidade do parcelador arcar com eventual diferença entre o valor atualizado das intervenções e obras a serem executadas e o valor do título de crédito, no caso de necessidade de execução do título.

**Cláusula Sétima - Da Restituição do Título de Crédito**

Verificada e atestada a conclusão das Obras previstas no Cronograma Físico-Financeiro, o Título de Crédito \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, vencimento \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_, será restituído ao Compromissário.

**Cláusula Oitava - Dos Documentos Integrantes do Presente Termo**

8.1. Fazem parte integrante do presente Termo de Compromisso de Execução de Obras os seguintes anexos:

8.1.1. Anexo I - Título de Crédito \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, vencimento \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_.

8.1.2. Anexo II - Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_.

8.2. Os procedimentos, documentos e providências estipuladas neste Termo de Compromisso devem atender às especificações, orientações e determinações contidas nos anexos acima listados.

**Cláusula Nona - Do Acompanhamento e Fiscalização**

Fica assegurado à SEDUH, a qualquer tempo, o acompanhamento e a verificação dos andamentos dos trabalhos e cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso, cabendo a esta Secretaria a adoção de medidas e sanções administrativas necessárias para a implementação do mesmo.

**Cláusula Décima - Da Ciência Do Compromissário Quanto às Obrigações Do Presente Termo**

Ao assinar o presente Termo, o Compromissário dar-se-á por notificado das exigências e condições ora assumidas e das penalidades a serem impostas em caso de descumprimento, ainda que parcial, das obrigações constantes desse instrumento.

**Cláusula Décima Primeira - Da Vigência**

O presente termo de compromisso, com eficácia de título executivo extrajudicial, produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura, e terá vigência até \_\_\_\_\_ (prazo do cronograma físico-financeiro), contados da emissão da Licença de Execução de Obras.

**Cláusula Décima Segunda - Da Publicação**

O Compromissário providenciará a publicação do extrato deste termo de compromisso no Diário Oficial do Distrito Federal, até o quinto dia útil do mês subsequente à sua assinatura, apresentando o respectivo comprovante na SEDUH, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

**Cláusula Décima Terceira - Do Foro**

Para dirimir quaisquer dúvidas as partes elegem, de comum acordo, o foro da cidade de Brasília, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Cláusula Décima Quarta - Das Disposições Finais**

14.1. As partes, por estarem de acordo com os termos aqui avençados, reconhecem para os devidos fins que o presente TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS está sendo firmado com o intuito de garantir a execução das obras de infraestrutura do parcelamento \_\_\_\_\_, na forma da legislação de regência.

14.2. Diante disso, firmam o presente, na presença de duas testemunhas.

Brasília/DF, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

COMPROMISSÁRIO

CNPJ:

CPF representante: \_\_\_\_\_

DISTRITO FEDERAL

Testemunha:

NOME:

CPF: \_\_\_\_\_

Testemunha

NOME:

CPF: \_\_\_\_\_

## ANEXO IV

## TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS

Processo SEI nº \_\_\_\_\_

Modalidade de garantia \_\_\_\_\_

## Cláusula Primeira - Das Partes

O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, representada, neste ato por \_\_\_\_\_ na qualidade de Secretário de Estado, com fundamento no Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, doravante denominado CREDOR, e de outro lado \_\_\_\_\_, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_, neste ato representado por \_\_\_\_\_, portador do CPF nº \_\_\_\_\_ e RG \_\_\_\_\_, na forma do seu estatuto social, doravante denominado COMPROMISSÁRIO.

## Cláusula Segunda - Do Fundamento Legal

O presente Termo de Compromisso de Execução de Obras tem como fundamento o Decreto nº 42.269, de 2021, que regulamenta a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal.

## Cláusula Terceira - Do Objeto

3.1. O presente Termo de Compromisso tem por objeto a execução das obras de infraestrutura do Parcelamento \_\_\_\_\_, no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), vinculado à garantia na modalidade \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, com vigência iniciada em \_\_\_\_\_ e vencimento em \_\_\_\_\_, do Processo SEI nº \_\_\_\_\_, parte integrante deste termo de compromisso.

3.2. As obras de infraestrutura, conforme Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_, e objeto da garantia oferecida, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_, partes integrantes deste termo de compromisso, são as seguintes:

Item	Descrição	Valor
01		RS
02		RS
03		RS
04		RS
05		RS

3.3. O prazo para execução das obras de que trata este termo de compromisso está vinculado ao Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_.

## Cláusula Quarta - Das Obrigações do Compromissário

4.1. O Compromissário se obriga a realizar o registro do parcelamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do decreto de aprovação do parcelamento, ou no prazo da prorrogação, na forma do Decreto nº 42.269, de 2021, se houver.

4.2. O Compromissário se obriga a apresentar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do registro do Parcelamento \_\_\_\_\_ em cartório de registro de imóveis, o requerimento da licença para execução das obras de que trata este termo de compromisso.

4.3. O Compromissário se obriga a executar as obras de infraestrutura, no prazo e termos do Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_.

4.4. O Compromissário se obriga a solicitar vistoria parcial das obras, conforme o cumprimento das etapas previstas no Cronograma Físico-Financeiro.

4.5. O Compromissário se obriga a atualizar os valores da garantia ofertada, como condição à emissão de licença de execução de obras, caso seja constatada alteração dos valores das obras integrantes do cronograma físico-financeiro.

4.6. O Compromissário se obriga a renovar a garantia na modalidade \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_, caso expirado seu prazo de validade antes de findo o prazo para execução das obras.

4.7. O Compromissário se obriga a registrar o presente instrumento no respectivo cartório, obedecido o prazo previsto no art. 130 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

## Cláusula Quinta - Das Obrigações do Órgão Gestor de Desenvolvimento Urbano

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal realizará a verificação do cumprimento das cláusulas constantes deste termo de compromisso, emitindo relatório quanto à análise realizada, indicando as obras executadas, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro.

## Cláusula Sexta - Do Inadimplemento

6.1. A execução da garantia na modalidade \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, ocorrerá no caso de inadimplemento da execução das obras, na forma prevista neste termo de compromisso e no Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_.

6.2. Decorrido o prazo descrito no Cronograma Físico-Financeiro sem que o Compromissário tenha realizado as obras e/ou serviços objeto deste termo de compromisso, o Distrito Federal executará a garantia na modalidade \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, de forma proporcional às obras e/ou serviços não realizados, observando a discriminação constante deste termo de compromisso e do Cronograma Físico-Financeiro.

6.3. No caso de inexecução das intervenções e obras definidas no cronograma físico-financeiro deve ser realizada a atualização dos valores correspondentes utilizando-se o Índice Nacional da Construção Civil - INCC.

6.4. É de responsabilidade do parcelador arcar com eventual diferença entre o valor atualizado das intervenções e obras a serem executadas e o valor da garantia ofertada, no caso de necessidade de execução da garantia.

## Cláusula Sétima - Da Restituição da Garantia

Verificada e atestada a conclusão das Obras previstas no Cronograma Físico-Financeiro, a Garantia \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, vencimento \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_, será restituída ao Compromissário.

## Cláusula Oitava - Dos Documentos Integrantes do Presente Termo

8.1. Fazem parte integrante do presente Termo de Compromisso de Execução de Obras os seguintes anexos:

8.1.1. Anexo I - Garantia na modalidade \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, vencimento \_\_\_\_\_, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_.

8.1.2. Anexo II - Cronograma Físico-Financeiro, Documento id. \_\_\_\_\_, do Processo Sei ° \_\_\_\_\_.

8.2. Os procedimentos, documentos e providências estipuladas neste Termo de Compromisso devem atender às especificações, orientações e determinações contidas nos anexos acima listados.

## Cláusula Nona - Do Acompanhamento e Fiscalização

Fica assegurado à SEDUH, a qualquer tempo, o acompanhamento e a verificação dos andamentos dos trabalhos e cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso, cabendo a esta Secretaria a adoção de medidas e sanções administrativas necessárias para a implementação do mesmo.

## Cláusula Décima - Da Ciência Do Compromissário Quanto às Obrigações Do Presente Termo

Ao assinar o presente Termo, o Compromissário dar-se-á por notificado das exigências e condições ora assumidas e das penalidades a serem impostas em caso de descumprimento, ainda que parcial, das obrigações constantes desse instrumento.

## Cláusula Décima Primeira - Da Vigência

O presente termo de compromisso, com eficácia de título executivo extrajudicial, produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura, e terá vigência até \_\_\_\_\_ (prazo do cronograma físico-financeiro), contados da emissão da Licença de Execução de Obras.

## Cláusula Décima Segunda - Da Publicação

O Compromissário providenciará a publicação do extrato deste termo de compromisso no Diário Oficial do Distrito Federal, até o quinto dia útil do mês subsequente à sua assinatura, apresentando o respectivo comprovante na SEDUH, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

## Cláusula Décima Terceira - Do Foro

Para dirimir quaisquer dúvidas as partes elegem, de comum acordo, o foro da cidade de Brasília, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## Cláusula Décima Quarta - Das Disposições Finais

14.1. As partes, por estarem de acordo com os termos aqui avençados, reconhecem para os devidos fins que o presente TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS está sendo firmado com o intuito de garantir a execução das obras de infraestrutura do parcelamento \_\_\_\_\_, na forma da legislação de regência.

14.2. Diante disso, firmam o presente, na presença de duas testemunhas.

Brasília/DF, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

## COMPROMISSÁRIO

CNPJ:

CPF representante:

## DISTRITO FEDERAL

Testemunha:

NOME:

CPF:

Testemunha

NOME:

CPF:

## ANEXO V

## LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTO DO SOLO - LEOBI

IDENTIFICAÇÃO	Interessado:	_____	
	CPF/CNPJ:	_____	
	Endereço:	_____	
	Telefone:	_____	E-mail: _____
	Número do Processo SEI:	_____	
	Nome do parcelamento:	_____	
	Endereço do parcelamento:	_____	
Objeto (discriminar as obras de infraestrutura objeto da licença, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado)			
Informações Gerais			
1	A Presente Licença Para Execução de Obras de Infraestrutura tem por escopo autorizar a execução das obras de infraestrutura listadas acima, aprovadas para o parcelamento do solo tratado nos autos do Processo SEI nº _____ que trata da LEOBI e Processo SEI nº _____, relativo a aprovação de projeto de urbanismo.		
2	É dever do interessado observar e respeitar: 2.1. Os projetos e o cronograma físico-financeiro aprovados. 2.2. A legislação vigente. 2.3. Os pareceres técnicos e as recomendações realizadas no Processo SEI nº _____. 2.4. MDE _____, URB _____ e PUR _____, constantes do Processo SEI nº _____. 2.5. Atender às disposições do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021.		
3	O interessado é responsável por recuperar eventuais danos causados aos logradouros públicos e às redes das concessionárias.		
4	O interessado deve adotar as providências necessárias junto ao _____.		
5	O cronograma físico-financeiro id. _____ é parte integrante desta licença.		
6	O interessado deve apresentar a comprovação do cumprimento das condicionantes estabelecidas, bem como da execução das obras descritas nesta licença, na forma e no prazo aprovados.		
Observações:			
Validade da Licença:			
Local: _____		Data: _____	
Responsável pela análise e emissão:			
Diretor(a) de Consultas e Procedimentos para Registro Cartorial			
Visto:			
Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária			
Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação			

Documento assinado digitalmente, original em <https://www.dodf.df.gov.br>

ANEXO VI  
TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA - TVO

IDENTIFICAÇÃO	Interessado: _____
	CPF/CNPJ: _____
	Endereço: _____
	Telefone: _____ E-mail: _____
	Número do Processo SEI: _____
	Nome do parcelamento: _____
Endereço das obras de infraestrutura: _____	
Em atenção à solicitação realizada por meio da Carta Requerimento _____ do interessado _____ em _____ (d.d. SEI) e, considerando o teor do Parecer Técnico n.º _____ e do Despacho _____ expedidos o presente TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA, relacionado à (especificar) _____ do endereço _____ referentes ao parcelamento _____ na Região Administrativa _____ - RA _____, conforme informações prestadas pelas entidades gestoras de serviços públicos e documentos acostados ao Processo nº _____, a seguir:	
(citação de informações fornecidas pelas entidades gestoras)	
Informações Gerais	
1	Obras concluídas: (discriminar as obras de infraestrutura concluídas, com manifestações das respectivas entidades gestoras de serviços públicos e demais órgãos competentes)
2	Valor total das obras executadas: R\$ _____ (_____)
3	(Incluir menção à vitória do DF - Legal, referente à implantação do projeto de urbanismo)
Observações:	
_____ _____ _____	
Local: _____	Data: _____
Responsável pela análise e emissão: _____	
Diretor(a) de Consultas e Procedimentos para Registro Cartorial	
Visto:	
Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária	
Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação	

ANEXO VII  
ATESTADO DE VIABILIDADE DE INSTRUMENTO DE REURB - AVIR

A Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, neste ato representada pela Subsecretária de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar, no uso de suas atribuições legais,

ATESTA

a adequada instrução processual pelo legitimado \_\_\_\_\_, nos termos do art. 47, §3º, do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, conforme análise realizada nos autos do Processo Sei nº \_\_\_\_\_, tendo sido emitida a Nota Técnica id. \_\_\_\_\_, que concluiu pela viabilidade de utilização de instrumento de regularização fundiária urbana, possibilitando o prosseguimento do processo para a fase seguinte\*, com a consequente adoção e análise dos procedimentos específicos para o instrumento de \_\_\_\_\_ (indicar o instrumento de Reurb requerido).

Brasília, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Diretor(a) de Instrumentos de Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

\*O Atestado de Viabilidade de Instrumento de Reurb apenas confirma a possibilidade de análise da documentação referente ao instrumento de regularização fundiária indicado pelo legitimado, não significando a conclusão do procedimento escolhido, o que se dá apenas com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF

ANEXO VIII  
AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

A Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH neste ato CERTIFICA que a área identificada por \_\_\_\_\_, contendo as medidas perimetrais \_\_\_\_\_, área total de \_\_\_\_\_, dimensões e confrontações \_\_\_\_\_ (coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites), matrículas \_\_\_\_\_ (ou transcrições atingidas), de propriedade de \_\_\_\_\_, foi DEMARCADA, conforme planta e memorial descritivo da área.

Documento assinado digitalmente, original em <https://www.dodf.df.gov.br>

planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, e respectivo desenho simplificado, que integram o presente auto de demarcação urbanística, documentos id. \_\_\_\_\_, constantes do Processo Sei nº \_\_\_\_\_, para fins de regularização fundiária urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 17 de julho de 2017, da Lei Complementar Distrital nº 803, de 25 de abril de 2009, do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021 e da Portaria nº \_\_\_\_\_ da SEDUH/DF, cumprindo, também, os requisitos de notificação dos titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, na forma da legislação vigente, conforme documentos id. \_\_\_\_\_, que integram este documento.

Brasília, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Legitimado

\_\_\_\_\_  
Diretor(a) de Instrumentos de Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ANEXO IX

ATESTADO DE MARCO TEMPORAL PARA FINS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, neste ato representada pela Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN, no uso de suas atribuições legais,

ATESTA

a adequada instrução processual pelo legitimado \_\_\_\_\_, nos termos do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021 e Capítulo VIII, Sessão III, da Portaria nº \_\_\_\_\_ da SEDUH/DF, conforme análise realizada nos autos do Processo Sei nº \_\_\_\_\_, bem como que a área identificada por \_\_\_\_\_, contendo as medidas perimetrais \_\_\_\_\_, área total de \_\_\_\_\_, dimensões e confrontações \_\_\_\_\_ (coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites), matrículas \_\_\_\_\_ (ou transcrições atingidas), de propriedade de \_\_\_\_\_, possuem destinação urbana, constituindo núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, possibilitando o prosseguimento do processo, com a consequente adoção e análise dos procedimentos específicos para o instrumento de legitimação fundiária.

Brasília, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Diretor(a) de Instrumentos de Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ANEXO X

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH neste ato CERTIFICA que a área identificada por \_\_\_\_\_, contendo as medidas perimetrais \_\_\_\_\_, área total de \_\_\_\_\_, dimensões e confrontações \_\_\_\_\_ (coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites), matrículas \_\_\_\_\_ (ou transcrições atingidas), de propriedade de \_\_\_\_\_, atende os requisitos para LEGITIMAÇÃO DE POSSE, conforme planta e memorial descritivo da área, planta de sobreposição do imóvel com a situação da área constante do registro de imóveis, cumprindo, também, os requisitos previstos no art. 62 do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021, conforme Documentos id. \_\_\_\_\_, constantes do Processo Sei nº \_\_\_\_\_, que integram o presente título de legitimação de posse, para fins de regularização fundiária urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 17 de julho de 2017, da Lei Complementar Distrital nº 803, de 25 de abril de 2009, do Decreto nº 42.269, de 2021 e da Portaria nº \_\_\_\_\_ SEDUH/DF, cumprindo, ainda, os requisitos de notificação estabelecidos na legislação, conforme Documentos id. \_\_\_\_\_, que integram este documento.

Brasília, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Legitimado

\_\_\_\_\_  
Diretor(a) de Instrumentos de Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

## ANEXO XI

## ATESTADO DE POSSIBILIDADE DE OCUPAÇÃO HISTÓRICA

A Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, neste ato representada pela Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN, no uso de suas atribuições legais,

## ATESTA

a adequada instrução processual pelo legitimado \_\_\_\_\_, nos termos do Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021 e Capítulo IX, da Portaria nº \_\_\_\_\_ da SEDUH/DF, conforme análise realizada nos autos do Processo Sei nº \_\_\_\_\_, bem como que a área identificada por \_\_\_\_\_, contendo as medidas perimetrais \_\_\_\_\_, área total de \_\_\_\_\_, dimensões e confrontações \_\_\_\_\_ (coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites), matrículas \_\_\_\_\_ (ou transcrições atingidas), de propriedade de \_\_\_\_\_, possui destinação urbana, e está integrada à estrutura urbana consolidada, constituindo parcelamento implantado antes de 19 de dezembro de 1979, possibilitando o prosseguimento do processo, com a consequente adoção e análise dos procedimentos específicos para o instrumento de regularização fundiária de ocupação histórica.

Brasília/DF, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Diretor(a) de Instrumentos de Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano

\_\_\_\_\_  
Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária

\_\_\_\_\_  
Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

## SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL

### CONSELHO DO MEIO AMBIENTE DO DISTRITO FEDERAL CÂMARA JULGADORA DE AUTOS DE INFRAÇÃO

#### PAUTA DE JULGAMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA

DATA: 02 de fevereiro de 2023 (quinta-feira)

HORA: A partir das 14h

A reunião será realizada por vídeo conferência, por meio do link:

<https://us06web.zoom.us/j/86528676613?pwd=ZXRjUHVMZWsYTAyYdVnSVFqV1lWZz09>

Caso haja interesse da parte autuada ou de seu representante legal em fazer sustentação oral durante a reunião, conforme previsto no art. 15, § 1º, do Decreto nº 38.001/2017 (Regimento Interno do CONAM) é necessário envio de e-mail à Diretoria de Colegiados do CONAM, [conamdf@gmail.com](mailto:conamdf@gmail.com), ou protocolo da solicitação junto à Secretaria de Estado de Meio Ambiente do Distrito Federal, no Setor Bancário Norte, Edifício Wagner, 3º subsolo.

1- Ordem do dia

#### 1. PROCESSOS A SEREM JULGADOS

1.1 - Processo: 0391-000414/2017

Interessado: Adriana Mourão Nogueira – AI 2217/2017

Representante legal: a mesma

1.2 Processo: 0391-002821/2015

Interessado: Condomínio Residencial Bem Estar – AI 7976/2015

Representante legal: Wellington Nunes Tavares – Síndico empossado e Flávio R. Linhares - Conselheiro Eleitoral

1.3 Processo: 00391-00004013/2019-83

Interessado: Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP – AI 2725/2019

Representante legal: Fernanda Pinheiro do Vale Lopes - Diretoria Jurídica NOVACAP

1.4 Processo: 00391-00005805/2019-75

Interessado: José Raimundo Ferreira – AI 1087/2019

Representante legal: Sarah Ramos Santos – OAB/DF 40.234

1.5 Processo: 00391-00005985/2019-95

Interessado: Consórcio HP-ITA – AI 0929/2019

Representante legal: Lucas de Lima Santos – Diretor Executivo

1.6 Processo: 00391-00011918/2019-18

Interessado: Nomar contêiner de Pescados do mar EIRELI – AI 1888/2019

Representante legal: Homero Pinto Figueired – OAB/GO 46.994 e Hiago Fontineles Aguiar – OAB/GO 45.342

1.7 Processo: 00391-00000768/2020-42

Interessado: Priscila Antonini Alves de Almeida – AI 2032/2020

Representante legal: a mesma

1.8 Processo: 00391-00000735/2020-01

Interessado: Adélia de Paula Costa – AI 1887/2020

Representante legal: Josefa Soares da Costa Melo – OAB/DF 11.946

1.9 Processo: 00391-00001265/2020-94

Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP – AI 3065/2020

Representante legal: Hamilton Lourenço Filho – Diretor Técnico

1.10 Processo: 00391-00002370/2020-41

Interessado: Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP – AI 3861/2020

Representante legal: Ursulino Marques de Araújo Neto - Diretoria Jurídica - OAB/DF 46.911

1.11 Processo: 00391-0001191/2020-96

Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP – AI 0486/2020

Representante legal: Hamilton Lourenço Filho – Diretor Técnico

1.12 Processo: 00391-00009061/2020-00

Interessado: Recuperação de Prata Manzi LTDA ME – AI 0889/2020

Representante legal: o mesmo

1.13 Processo: 00391-00000499/2021-03

Interessado: Edson Luiz de Souza – AI 0048/2021

Representante legal: Cicero Edmilson Ferreira Fentosa – OAB/DF 57.624

1.14 Processo: 0391-002442/2015

Interessado: José Newton F. Bezerra

Representante legal: Marcone Oliveira Porto - OAB/DF 27.631

1.15 Processo: 00391-00011423/2017-19

Interessado: TERRACAP – Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Representante legal: Keila Terezinha Enghardt Nery - OAB/DF 33.945

\*Não haverá distribuição de processos.

Brasília, 27 de janeiro de 2023.

ADRIANA SOBRAL BARBOSA MANDARINO

Presidente da CIA/CONAM/DF

#### JULGAMENTO

PROCESSO Nº: 0391-000025/2016. INTERESSADO: VISUPLAC PROJETOS E MÍDIAS URBANAS LTDA – AI 8343/2015. PROCURADOR: Juliano Costa Couto – OAB/DF 13.802. ASSUNTO: Auto de Infração Ambiental nº 8343/2015. RELATORA: Gisele Alves Wachsmuth Pedrelli - CACI.

EMENTA: Direito Ambiental e Direito Administrativo. Descumprimento de atos emanados da autoridade ambiental, visando à aplicação da legislação vigente. Relógios digitais em Unidades de Conservação e Patques. Prática de infração prevista no inciso XII do art. 54, e agravantes previstas nos incisos II, VI e VIII, do art. 52, da Lei Distrital nº 41/89. Multa aplicada em seu patamar mínimo. Recurso conhecido e não provido. Manutenção das penalidades de advertência e multa.

RESULTADO: Acordam os membros da Câmara de Julgamento de Autos de Infração do Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, em sua 5ª reunião ordinária, ocorrida em 19 de janeiro de 2023, por unanimidade, acompanhar o voto da relatora, por seus próprios e jurídicos fundamentos, para CONHECER do recurso interposto e, no mérito, NEGAR-LHE provimento, para que sejam mantidas as penalidades de advertência e multa no valor de R\$ 137.719,81, aplicadas em razão de descumprimento de decisão de autoridade ambiental. Notifique-se. Publique-se. Brasília, 20 de janeiro de 2023.

ADRIANA SOBRAL BARBOSA MANDARINO

Presidente da CJAI

#### JULGAMENTO

PROCESSO Nº: 00391-00021160/2017-56. INTERESSADA: NOVACAP. PROCURADORA: Fernanda Lopes – OAB/DF 43.909 e Lucas Garcia - OAB/DF 62.972. ASSUNTO: Auto de Infração Ambiental nº 2860/2017. RELATORA: Tamara Franco Schmidt – CACI. EMENTA: Direito Ambiental. Trâmite processual regulamentado na Lei Distrital nº 041/1989 e no Decreto Distrital nº 37.506/2016. Descumprimento das normas ambientais. Realização de obra sem Autorização Ambiental. Autoria e materialidade comprovadas. Recurso conhecido e não provido.

RESULTADO: Acordam os membros da Câmara de Julgamento de Autos de Infração do Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, em sua 5ª reunião ordinária, ocorrida em 19 de janeiro de 2023, registrada abstenção da SO/DF, por unanimidade, acompanhar o voto da relatora, por seus próprios e jurídicos fundamentos, para CONHECER do recurso interposto e, no mérito, NEGAR-LHE provimento, para que seja mantida a penalidade de advertência, aplicada em razão do exercício da atividade sem a licença de operação. Notifique-se. Publique-se. Brasília/DF, 20 de janeiro de 2023.

ADRIANA SOBRAL BARBOSA MANDARINO

Presidente da CJAI

