

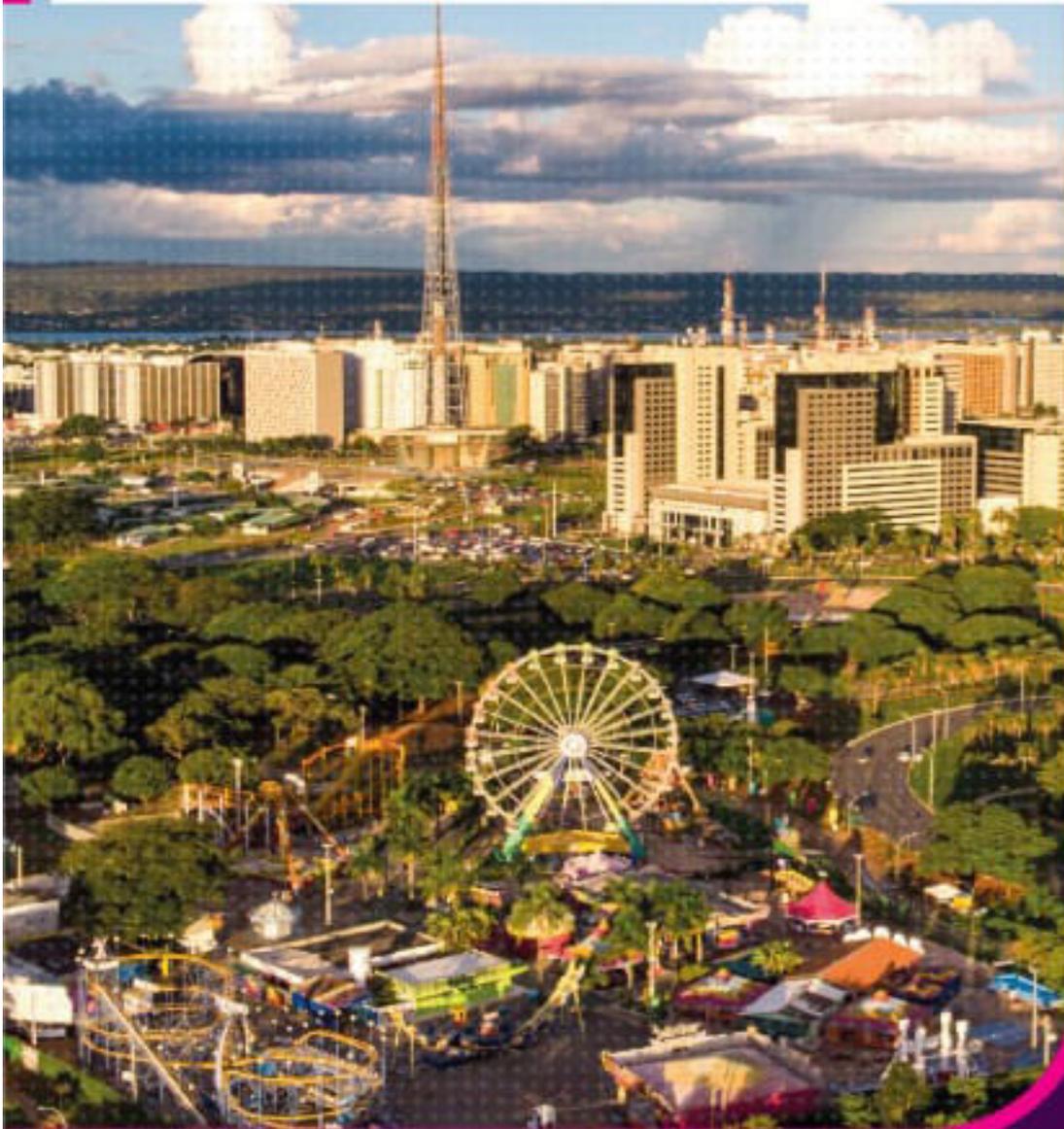
**CEUB**

EDUCAÇÃO SUPERIOR

ISSN: 2763-7298

REVISTA DA ARQUITETURA:

# CIDADE E HABITAÇÃO



**A admissão da REURB no Distrito Federal:** Lei Complementar nº 986, de 2021, e seu decreto regulamentador

**The admission of REURB in the Federal District:** Complementary Law n. 986, of 2021, and its regulatory decree

Fabiana Ferrari Dias

VOLUME 2 - NÚMERO 1 - JAN./JUN. 2022

# Sumário

<b>APRESENTAÇÃO</b> .....	5
<b>A ADMISSÃO DA REURB NO DISTRITO FEDERAL: LEI COMPLEMENTAR Nº 986, DE 2021, E SEU DECRETO REGULAMENTADOR</b> .....	11
Fabiana Ferrari Dias	
<b>A GENTRIFICAÇÃO NA MALHA CICLOVIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL</b> .....	23
Daniele Sales Valentini e Leonardo Pierre Firme	
<b>ESTUDO DA ERGONOMIA EM ATELIÊS DE ARQUITETURA E EM HOME OFFICE DURANTE E PÓS-PANDEMIA COVID-19</b> .....	39
Joyce de Araujo Mendonça	
<b>EXECUÇÃO DE UM PROJETO ESTRUTURAL DE EDIFICAÇÃO EM CONCRETOS DE DIFERENTES RESISTÊNCIAS À COMPRESSÃO: UM ESTUDO DE CASO COMPARATIVO DE CUSTOS COM BASE NO USO DO SOFTWARE EBERICK</b> .....	49
Wanderson de Andrade Simplicio	
<b>HABITAÇÕES COLETIVAS PARA PESSOAS PORTADORAS DE CÂNCER</b> .....	61
João Renato Carneiro de Aguiar e Eliete de Pinho Araujo	
<b>OBTENÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA ATRAVÉS DE PAINÉIS FOTOVOLTAICOS: ANÁLISE DE TIPOS, MODELOS, EFICIÊNCIA E ESTUDO DE CASO</b> .....	71
Bruna Montarroyos Brito	
<b>O DIREITO DE CONSTRUIR E SEUS LIMITES</b> .....	83
Joyce de Araujo Mendonça	
<b>O DIREITO DO USO E OCUPAÇÃO DO SUBSOLO EM PRAÇA PÚBLICA: ESTUDO DE CASO DA PRAÇA DA ESTAÇÃO DE METRÔ CENTRAL ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL</b> .....	90
Rodrigo Bonna Nogueira	
<b>PLANEJAMENTO E INTEGRAÇÃO DOS PROFISSIONAIS EM PROJETOS DE EDIFÍCIOS SUSTENTÁVEIS</b>	103
Wanderson de Andrade Simplicio	
<b>PRIMÓRDIOS DA CASA RURAL NA ILHA DE SANTA CATARINA E SUA EVOLUÇÃO NA GLOBALIZAÇÃO</b>	110
Milton Luz da Conceição	

# A admissão da REURB no Distrito Federal: Lei Complementar nº 986, de 2021, e seu decreto regulamentador\*

## The admission of REURB in the Federal District: Complementary Law n. 986, of 2021, and its regulatory decree

Fabiana Ferrari Dias\*\*

### Resumo

O presente artigo visa apresentar brevemente e de forma teórica a admissão da Regularização Fundiária Urbana (REURB), Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no âmbito do Distrito Federal. Essa receptividade ocorreu por meio da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, do Decreto nº. 42.269, de 06 de julho de 2021, que a regulamentou, e de legislações correlatas. Com a confirmação da nova lei de regularização fundiária no Distrito Federal constata-se a simplificação dos processos, surgimento de instrumentos jurídicos, urbanísticos e ambientais e a celeridade nas aprovações dos inúmeros casos de áreas de interesse social e específicos espalhadas pelo Distrito Federal, capital que surgiu com o protagonismo de descentralizar o Brasil e representar a nova capital do país, mas que acabou despontando como um grande centro de núcleos urbanos informais. Diante do exposto, o presente texto visa apresentar a validação da nova lei de regularização fundiária e seu resultado nesses 427 dias de sua publicação.

**Palavras-chave:** Regularização Fundiária; Lei 13.465/2017; Distrito Federal.

### Abstract

This article aims to briefly and theoretically present the admission of Urban Land Regularization (REURB), Federal Law n. 13.465, of July 11, 2017, within the scope of the Federal District. This receptivity occurred through Complementary Law n. 986, of June 30, 2021, of Decree n. 42.269, of July 6, 2021, which regulated it, and related legislation. With the confirmation of the new land regularization law in the Federal District, the simplification of processes, the emergence of legal, urban and environmental instruments and the speed in the approval of the countless cases of areas of social and specific interest spread throughout the Federal District, capital that emerged with the role of decentralizing Brazil and representing the new capital of the country, but which ended up emerging as a large center of informal urban centers. Given the above, this text aims to present the validation of the new land regularization law and its result in these 427 days of its publication.

\* Recebido em 01/11/2022  
Aprovado em 13/04/2023

\*\* Arquiteta, Urbanista e Servidora Pública com atuação nas políticas públicas de planejamento e infraestrutura urbana do Governo do Distrito Federal. Especialista em Gestão Pública e Mestranda em Arquitetura e Urbanismo do UNICEUB, com linha de pesquisa voltada para o Direito Urbanístico, especificamente em Regularização Fundiária de Interesse Social.

**Keywords:** Land Regularization; Law n. 13.465 of 2017; Federal District.

## 1 Introdução

Com a urbanização desenfreada ocorrida no Brasil desde a década de 1960, a legislação urbanística era praticamente inexistente. No entanto, o direito urbanístico brasileiro passa a ser, de fato, implementado a partir do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabeleceu como objetivo para os municípios ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A partir desse momento, começou-se a entender o papel dos gestores municipais que foram obrigados a repensar suas cidades a cada dez anos, com a cobrança pela elaboração e revisão de seus planos diretores.

Porém, ainda na questão da regularização fundiária, tínhamos legislações diversas que muitas vezes inviabilizavam ou criavam dúvidas quanto à sua aplicabilidade, como traduziu Macedo (2020, p. 47):

O conjunto de medidas, que atualmente se denomina Regularização Fundiária, foi sendo transformado ao longo dos anos, conforme o nível de irregularidades foi se agravando, passando de um amontoado de leis municipais, estaduais e federais, inclusive normas infralegais espalhadas pelo ordenamento jurídico, até chegar no sistema organizado que temos atualmente com a Lei 13.465/17 e seu Decreto 9.310/18, que pretenderam tratar a matéria de maneira integral.

Até a publicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a regularização fundiária urbana do Distrito Federal estava pautada no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que tinha como estratégia de regularização fundiária urbana a adequação das áreas dos núcleos urbanos informais existentes no Distrito Federal (DF) às normas legais.

Foi a partir da publicação desta Lei Federal, da implementação da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, aqui no Distrito Federal, conhe-

cida como Lei da Regularização Fundiária Urbana (REURB-DF), e de seu decreto regulador o Decreto nº. 42.269, de 06 de julho de 2021, que se iniciou uma nova fase nos processos de regularização fundiária no DF.

A recepção destas legislações proporcionou a regularização das moradias de mais de 13 mil moradores das regiões com ocupações clandestinas do Distrito Federal, garantindo segurança jurídica e a possibilidade de implantação da infraestrutura urbana essencial à população nas áreas até então ocupadas.

Antes, na irregularidade a fragilidade estava por toda a parte, para os moradores e comerciantes, trazer a regularização é fomentar a cidade, as atividades econômicas, proporcionar que o morador sinta orgulho daquilo que tem, queira reformar sua moradia, buscar empréstimos para melhoria do comércio e incrementar a economia por meio dos registros desses imóveis.

A nova lei de regularização fundiária do Distrito Federal destaca que a estratégia de regularização fundiária urbana visa adequar os núcleos urbanos informais por meio de ações prioritárias. O que poderia ser mais prioritário no ordenamento territorial do que organizar o que se tem implantado para poder ter a liberdade de planejar o futuro? Não há nada de mais importante na agenda urbana com toda certeza, e é isso que a nova lei proporciona: esperança para aqueles esquecidos no planejamento e na utilização do solo e para os agentes públicos a possibilidade de planejar as cidades.

## 2 Metodologia

A presente pesquisa descreve de forma sucinta a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, e a legislação local correlata a ela, com o intuito de proporcionar um panorama geral da aplicação da legislação de regularização fundiária do Distrito Federal após a publicação da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017.

Para isso, foram utilizadas legislações, documentos teóricos e dados técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito

Federal e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal por meio de pesquisa em sites e processos de regularização fundiária.

### **3 A regularização fundiária na lei n. 13.465 de 2017**

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 uma atividade que consiste em colocar terrenos em situação de legalidade. (CARMONA, 2015, p. 353)

A terra é um bem essencial à vida assim como o direito à moradia é vista como um direito social do cidadão brasileiro, previsto no artigo 6º, da Constituição Federal de 1988:

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 1988)

Diante deste contexto, em 22 de dezembro de 2016, foi encaminhado à Câmara dos Deputados a Medida Provisória n. 759, de 22 de dezembro de 2016, que culminou na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, Lei da Regularização Fundiária (REURB) no Brasil.

Dentre os motivos explicitados na mensagem enviada àquela casa, foi destacado que o crescimento da população urbana no país, em curto espaço de tempo, culminou em desordenado avanço dos grandes centros urbanos, o que somado à falta de regramento jurídico e ao descompasso entre as normas existentes e a situação fática produziu, e ainda produz, malefícios para o ordenamento territorial e gerou o descumprimento da Constituição quanto ao direito à moradia de todos os cidadãos brasileiros.

Dessa forma, com a publicação da referida lei, foram definidas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais de gestão das etapas de regularização fundiária, que desburocratizamos processos de regularização das áreas informais em todo o país,

com a garantia da titulação de propriedade aos seus ocupantes, e permitem o protagonismo municipal, em sua agenda de ordenamento territorial, tanto na regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de sua competência como na implementação das infraestruturas urbanas necessárias a estas áreas de moradia.

Com isso, é possível assegurar aos moradores destes núcleos a propriedade de seus imóveis e melhorar o ambiente do ordenamento territorial das cidades, pois regularizar imóveis é mais do que dar a titularidade, é entregar serviços públicos de infraestrutura essenciais à sua população como esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica domiciliar, drenagem de águas pluviais, pavimentação de vias de circulação, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos e iluminação pública.

### **4 A regularização fundiária na Lei n. 986 de 2021**

No Distrito Federal, a legislação de regularização fundiária foi implementada no ano de 2021, quase 5 anos após a publicação da REURB. Os motivos para essa recepção tardia, se é que se pode ou deve mensurar, não faz parte do objeto da presente pesquisa, mas o fato é que após sua recepção, proporcionada por meio da publicação da Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, também conhecida como REUB-DF, e principalmente por meio de sua regulamentação com o Decreto n.º 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.

A 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 n.º 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 n.º 5.135, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre a alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências.

Conceitua REURB como o processo que abranje 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. Estabelece que o procedimento é do Poder Executivo, competindo ao órgão gestor do ordenamento territorial do Distrito Federal, o detalhamento do processo e aprovação da classificação da REURB.

Quando a modalidade requerida coincidir com a prevista no PDOT, não se faz necessária a apresentação do cadastro socioeconômico, tampouco a análise. Caso contrário, será necessário apresentar junto ao requerimento e fundamentar o pedido.

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

Assim como previsto na Lei Federal nº 13.465, a lei do REURB-DF prevê a possibilidade de duas modalidades de REURB em um mesmo núcleo urbano informal, uma de interesse social (REURB-S) e outra de interesse específico (REURB-E). Para que seja de interesse social será necessário constatar a renda familiar inferior a 5 salários mínimos, e outros parâmetros definidos em regulamento, que observem, no mínimo, a caracterização urbanística no núcleo urbano informal. Essa ocupação predominante é configurada por mais de 50% das famílias ocupantes, não afastando a caracterização individual do ocupante.

Interessante se faz destacar que a lei prevê que os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de REURB sejam definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana e as diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão gestor, observado o disposto no PDOT.

A modalidade de REURB-S, de interesse neste artigo, compreende as Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS) os Parcelamentos Urbanos Isolados de Interesse Social (PUI-S), ambos previstos no PDOT; as ocupações informais de interesse social localizadas em lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) ou Equipamento

Público Urbano (EPU), estabelecidas no PDOT, quando indicadas em estudo técnico realizado pelo órgão gestor demonstrando a possibilidade de dispensa ou de oferta em área adequada; as ocupações informais identificadas como passivo histórico, com caracterização urbanística como de interesse social; e, os núcleos urbanos informais, caracterizados como de interesse social, localizados em Zona de Contenção Urbana nos termos do artigo 78º do PDOT. Todos os demais casos excetuam-se de regularização de interesse social e, portanto, serão classificados como de interesse específico.

Para identificação do ocupante como beneficiário é necessário que resida nos últimos 5 anos no imóvel a ser regularizado, que este imóvel esteja em um núcleo urbano informal, caracterizado como de interesse social por regulamentos específicos e que tenha renda familiar de até 5 salários mínimos. Também deverá comprovar que não foi beneficiado em programas habitacionais, de regularização fundiária ou de assentamento rural do DF, que não sido é ou foi proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel urbano ou rural no DF, e, que não foi contemplado por legitimação fundiária ou legitimação de posse no Distrito Federal ou em outra unidade federativa. Outro ponto importante, previsto na lei do REURB-DF, é a autorização para a instalação de e adequação de infraestrutura essencial, em caráter provisório, no processo de regularização fundiária para os núcleos urbanos informais, conforme as condições predefinidas pelas agências reguladoras. Aqueles que estiverem indicados na estratégia de regularização do PDOT ficam dispensados de instauração de processo para a infraestrutura essencial.

Importante destacar que, a instalação de infraestrutura essencial em caráter provisório não se refere a reconhecimento de regularidade de posse, de propriedade, nem em indenização ao particular no caso de remoção após esse investimento.

O REURB-DF também permitirá que o procedimento de licenciamento ambiental para a elaboração de projetos de REURB em áreas passíveis de regularização seja simplificado, desde que em conformidade com as diretrizes ambientais, predefinidas pelo órgão que compete licenciamento ambiental no DF. No caso de compensações am-

bientais em projetos de REURB-S, elas poderão ser convertidas em investimentos decorrentes da regularização fundiária, como benfeitorias na infraestrutura essencial, desde que garantida uma melhora das condições ambientais, em relação à situação da ocupação informal. Este procedimento deverá estar previsto em regulamento a ser expedido pelo órgão ambiental e a comprovação da melhoria das intervenções implantadas destacada em estudo técnico. No caso de REURB-S, essa compensação ambiental poderá ser dispensada em áreas públicas e deverá constar nos termos do regulamento a ser expedido pelo órgão de licenciamento ambiental.

É possível ainda, em situação de duas modalidades de REURB, quando constatado unidades caracterizadas como REURB-S em poligonal de REURB-E, ser dispensada a compensação em terras públicas. Essa excepcionalidade também só ocorrerá aos processos que ainda não tiveram os termos de concordância firmados.

Fica permitido também que o órgão ambiental emita licença de operação ou equivalente, de caráter permanente, a depender de avaliação técnica, para os processos de regularização que entendam que fica dispensado as renovações posteriores.

Foram necessárias alterações no PDOT para que fosse possível recepcionar a nova lei de regularização fundiária aqui no Distrito Federal. Ela traz um capítulo específico para isso e consiste em alterações nos artigos 117º, 118º, 124º, 125º, 126º, 131º e 132º.

Em suas disposições gerais, a lei do REURB-DF reforça que o ordenamento territorial do Distrito Federal deve ser promovido pelo Governo do Distrito Federal com o efetivo monitoramento dos núcleos urbanos informais, e que devem ser adotados às providências judiciais, fiscais e administrativas, caso seja constatado irregularidades ou conflitos. Destaca que deve ser prioritário o atendimento às áreas inseridas em situação de risco, visando a proteção da população.

A lei distrital traz da lei federal todas as questões relacionadas a gratuidade dos emolumentos e custos relacionados aos atos notariais e registrais para a regularização de interesse social.

Importante destacar ainda que nas áreas públicas, se Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS) ou Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINE), com uso agrícola e com o plano de uso e ocupação aprovado pelo órgão gestor, sempre que possível, deverão ser objeto de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU).

Por fim, a lei do REURB-DF indica que o descumprimento dos parâmetros e obrigações previstos em sua íntegra, deverão ser penalizados por meio de multas possibilitando ainda a remoção da ocupação.

## **5 Decreto n. 42.269, de 06 de julho de 2021**

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 do 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.

Indica que os requerimentos deverão conter a modalidade pretendida e a comprovação da condi-

ção de legitimado para a instauração do processo e que o órgão gestor deverá se manifestar com relação à possibilidade do enquadramento requerido. Da mesma forma, define que o legitimado deverá providenciar a instrução do processo conforme artigo 13º do decreto com planta da poligonal, identificação da área, perímetro da poligonal da área em escala adequada e as distâncias topográficas entre os vértices, os azimutes UTM e a área do polígono em metros quadrados e hectares, no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS2000), limites do núcleo urbano informal, com a denominação das vias limdeiras e das áreas confrontantes, cópia das matrículas dos imóveis e documentação do legitimado, levantamento cadastral socioeconômico das famílias ocupantes da área a ser regularizada.

Nos casos em que a classificação requerida pelo legitimado coincidir com o estabelecido no PDOT, o decreto indica a dispensa na apresentação do levantamento socioeconômico cadastral, assim, como a análise de sua classificação na REURB.

Esta classificação visa identificar os responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e para a gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais.

Há a possibilidade de duas classificações num mesmo núcleo urbano informal, sendo a parte ocupada com predominância da população de baixa renda classificada como REURB-S e o restante em REURB-E. A predominância em relação à classificação, se caracterizará por 50% das famílias ocupantes do núcleo. Essa classificação dos lotes residenciais ou não poderá ser feita de forma integral, por partes ou de forma isolada por lote, a critério do órgão gestor.

Após definida a classificação, ficará instaurada a REURB onde o legitimado deverá cumprir, as buscas para determinar a titularidade do domínio dos lotes e a notificação dos titulares de domínio, para o caso de apresentarem impugnação. Se o legitimado comprovar que é o titular do domínio dos imóveis situados no núcleo, ficará dispensado da fase de notificação.

Dando continuidade ao processo do REURB, o próximo passo será a apresentação do projeto de regularização e a obtenção do licenciamento am-

biental junto ao órgão ambiental, pelo requerente. Nesta etapa, serão definidos por este órgão as diretrizes a serem incorporadas ao projeto de regularização fundiária.

O projeto de regularização fundiária deverá conter o levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento que demonstre as unidades imobiliárias, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores da ocupação a ser regularizada. Deverá indicar as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes ou projetadas, confrontações das unidades imobiliárias, localização, nome do logradouro, quadras e subdivisões, espaços livres e áreas destinadas a equipamentos públicos e outros equipamentos urbanos, dentre outros.

Também será necessário indicar as medidas de adequação para correção das desconformidades e apresentar a planta do perímetro do núcleo urbano informal, o projeto urbanístico para a área, estudo para as situações de risco, quando for o caso, o cronograma físico-financeiro de serviços e implantação das obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas e outras, quando houver, entre outros documentos.

Em seu artigo 26º, o decreto estabelece que os parâmetros urbanísticos da área serão definidos pelo projeto urbanístico de regularização fundiária urbana, considerando a situação local existente e as diretrizes constantes nas legislações distritais e federais quando aplicáveis. Será permitido o uso de atividades mistas em áreas de REURB desde que mantida a predominância do uso habitacional.

A aprovação do projeto de regularização fundiária dependerá: da aprovação do levantamento topográfico georreferenciado; das anuências das concessionárias de serviços públicos e demais órgãos competentes; do cumprimento das diretrizes para regularização da área; da aprovação do estudo preliminar e do projeto urbanístico de regularização, em formato de memorial descritivo, plantas geral e parciais, norma de edificações, uso e gabarito; e da aprovação do processo de licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental.

Também deverá ser aprovado junto ao Conselho de Planejamento do Distrito Federal (CONPLAN),

no qual, depois de sanadas todas as questões do processo, o chefe do executivo emitirá decisão final e publicará decreto de aprovação do projeto de regularização fundiária, se for o caso.

Com relação à infraestrutura essencial, o decreto determina instalação de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, drenagem, e outros equipamentos identificados pelas concessionárias de serviços públicos como necessárias.

No caso da REURB-S, essa infraestrutura ficará a cargo do poder público. Já na REURB-E, os responsáveis serão definidos por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, podendo ser os próprios beneficiários, desde que a decisão seja tecnicamente justificada. Com base nisso, os custos do projeto de regularização e da implantação das obras de infraestrutura serão, no caso da REURB-S do poder público e da REURB-E, dos seus beneficiários ou requerentes privados.

O decreto também regulamenta a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que permite o registro em lista e ocorre após decreto de aprovação do projeto de regularização fundiária do executivo. Ela deve constar da localização e modalidade da REURB, indicar as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, conter a indicação numérica das unidades regularizadas e a listagem dos ocupantes habilitados. Será acompanhada pelo projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de verificação de obras ou termo de compromisso de execução de obras e da listagem dos ocupantes, com a devida qualificação e dos direitos reais que lhe foram concedidos.

O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária deverá ser requerida, pelo legitimado, no cartório de registro de imóveis. O prazo para essa ação será de 180 dias, sob pena de caducidade do decreto de aprovação do projeto. Este prazo poderá ser prorrogado por igual período desde que justificados a impossibilidade de cumprimento.

Em relação aos instrumentos jurídicos previstos no artigo 15º da Lei Federal n. 13.465, de 30 de junho de 2017, o decreto permite o emprego, em áreas de REURB, dos seguintes instrumentos: legitimação fundiária, legitimação de posse, usucapião,

desapropriação em favor dos possuidores, arrecadação de bem vago, consórcio imobiliário, desapropriação por interesse social, direito de preempção, transferência do direito de construir, requisição em caso de perigo público iminente, intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso, doação e a compra e venda.

Neste contexto, o Atestado de Viabilidade de Instrumentos de REURB (AVIR), habilitará o legitimado a utilização dos respectivos instrumentos.

No que tange a demarcação urbanística, como procedimento para identificação dos imóveis públicos e privados da área a ser regularizada para obtenção da anuência dos respectivos titulares de direito, o decreto recomenda que seja realizada sempre que houver pendência fundiária na área objeto da REURB. Excepciona-se os casos em que se demonstre que outro instrumento se configure mais viável para solução do problema fundiário.

A demarcação urbanística deverá ser iniciada após a emissão de AVIR e decorrerá da minuta do auto de demarcação urbanística pelo legitimado. Após a verificação do cumprimento de todas as formalidades referentes à demarcação, pelo órgão gestor, será permitida a aplicação desse instrumento na área da REURB., sendo notificados os titulares de domínio ou confrontantes da área demarcada, para que, quando for o caso, apresentem impugnação à demarcação. A ausência de manifestação ensejará em concordância com a demarcação, no caso de impugnação de partes da área, fica facultada ao legitimado a possibilidade de continuidade de parcela da demarcação.

Ocorrendo a impugnação, este assunto poderá ser tratado de forma extrajudicial de composição de conflitos ou judicial, se for o caso. Superada essa etapa a demarcação urbanística deverá conter toda a documentação como qualquer outro procedimento.

Posteriormente, o legitimado será comunicado da emissão do auto de demarcação para adoção dos procedimentos de registro e averbação em cartório, que deve informar a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado, as matrículas alcançadas pelo auto de

demarcação urbanística, a existência de áreas que ainda não tenham sido identificadas em razão de imprecisões de registros.

Outro instrumento também aplicável e regulamentado por este decreto é o da legitimação fundiária, que é a forma originária de aquisição do direito real de propriedade obtido por meio de decreto do poder executivo. Ocorre exclusivamente no âmbito da REURB e em qualquer das modalidades previstas. Ela é possível para quem detiver área pública ou possuir em área privada, unidade imobiliária urbana em um núcleo urbano informal, que esteja consolidado até a data de 22 de dezembro de 2016 e seja confirmado pelo órgão gestor.

A legitimação fundiária possibilita que o ocupante adquira a unidade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames e ou inscrições. Esse procedimento também se inicia após a emissão da AVIR, e dependerá da apresentação da minuta do atestado de marco temporal. Entre os documentos que fazem parte desta minuta vale destacar o comprovante de ocupação anterior a referida data e o comprovante de que o legitimado não é um foreiro, concessionário ou proprietário de imóvel urbano ou rural, e que não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária urbana de imóvel urbano com a mesma finalidade, mesmo que em outro distrito e em caso de imóvel não residencial que seja reconhecido pelo poder público o interesse público da ocupação.

Em seu artigo 73º, das disposições gerais, o decreto estabelece que o órgão gestor deverá subsidiar e atualizar, com frequência mínima semestral, a base de dados com imagens de satélite de resolução suficiente para identificação de parcelamentos irregulares do solo. A base utilizada no Distrito Federal é o Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB). Essa ferramenta é fundamental para a fiscalização e gestão dos projetos de regularização fundiária no Distrito Federal.

Ainda nas disposições gerais, foram autorizadas as obras de implantação de infraestrutura essencial, como demarcação do sistema viário, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, antes, durante ou após a

conclusão da REURB, e, que todos os processos de REURB anteriores a 31 de março de 2020, que já tenham sido aprovados no Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), deverão obedecer a legislação pertinente à época da sua edição.

Tendo em vista tudo o que foi exposto nos tópicos 2 e 3 deste artigo, sobre a lei e o decreto de REURB-DF, é possível verificar que a simplificação do processo de regularização fundiária alcançado com estas legislações trouxe novas possibilidades de atuação do poder público com os procedimentos e instrumentos aplicáveis, culminando em um projeto de regularização com possibilidade de aprovação e publicação de decreto governamental para seu registro.

Outro benefício da implementação do REURB-DF foi a celeridade dos processos proporcionados por esta lei. Dentre todos os benefícios alcançados, este, talvez, seja o mais importante. Antes, os processos eram burocráticos, dependiam de aprovação de lei para diversas ações, o que hoje, não se faz mais necessário.

## **6 Decreto n. 43.328, de 17 de maio de 2022**

O Decreto nº 43.328, de 17 de maio de 2022, criou o Comitê Energia Legal para coordenar e intermediar os processos de regularização das ligações informais de energia elétrica no Distrito Federal, com objetivo de instalar energia de forma eficaz para núcleos urbanos informais em áreas urbanas e rurais que estejam em fase de regularização pelo poder público.

Este comitê é de caráter consultivo e as áreas de intervenção devem ser habitacionais e constarem como ocupações consolidadas do PDOT. De qualquer forma, o decreto não descarta as demais áreas de interesse social, uma vez que possibilita que sejam atendidas mediante solicitação do interessado à companhia de energia do Distrito Federal. Elas serão analisadas e devidamente instruídas pelo comitê e, posteriormente, encaminhadas às secretarias de ordenamento territorial específicas para área

urbana e rural, que emitirão parecer com anuência expressa e formal.

Caso a área tenha interferência com as de proteção ambiental, deverá ser consultado também o órgão gestor de áreas protegidas, com exceção das situadas em zona consolidadas passíveis de uso de interesse público e de Áreas de Proteção Ambiental (APA), em que não é possível a regularização e consequentemente a instalação da ligação de energia.

Este comitê é constituído por diversos órgãos e entidades do governo do Distrito Federal o que lhe confere um caráter transversal dentro do governo do Distrito Federal, resultando em mais agilidade e eficiência de decisões e pareceres. O grupo tem a possibilidade de propor soluções, inclusive de alterações de normas jurídicas visando a celeridade das ações e resultados para a substituição das ligações clandestinas do Distrito Federal, sempre que possível.

## 7 Resultados da regularização fundiária no Distrito Federal – pós Lei n. 986

A partir da implantação da legislação de REURB-DF, se observarmos os resultados numéricos, podemos declarar que houve significativos avanços na quantidade de projetos aprovados, apesar do curto espaço de tempo de adaptação de todos os envolvidos no processo, sejam legitimados ou agentes públicos.

As tabelas 1 e 2 apresentam os dados obtidos por meio do Portal da Regularização da Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Governo do Distrito Federal, que em resumo somam 30 projetos aprovados, totalizando 1.189.487,52 metros quadrados de áreas regularizadas, resultando em 4.177 unidades habitacionais, que beneficiaram 13.930 moradores no período de 30.06.2021 a 31.08.2022:

**Tabela 1 – Regularização Fundiária de 30.06.2021 a 31.12.2021**

N.	Parcelamento	Habitacional	Área (m <sup>2</sup> )	Popul. estimada	Total un. Habitacionais	Classificação	Responsável
1	Res. Meus Sonhos	Contagem	29.808,00	99	30	ARINE	Particular
2	Res. Novo Horizonte	Contagem	19.827,00	333	101	ARINE	Particular
3	Res. Marina	Contagem	21.721,00	53	16	ARINE	Particular
4	Res. Sobradinho	Contagem	23.441,00	184	56	ARINE	Particular
5	São Jorge	Contagem	9.265,00	205	62	ARINE	Particular
6	Halley	Contagem	21.851,00	568	172	ARINE	Particular
7	São José	Contagem	20.399,82	205	62	ARINE	Particular
8	Império dos Nobres – Etapa IV	Boa Vista	42.806,00	155	47	ARINE	Particular
9	Serra Dourada I	Contagem	24.391,00	218	66	ARINE	Particular
<b>TOTAL</b>			<b>213.509,82</b>	<b>2020</b>	<b>612</b>	<b>ARINE 100%</b>	<b>Particular 100%</b>

Fonte: Elaboração própria com base em Distrito Federal (2020).

**Tabela 2 – Regularização Fundiária de 01.01.2022 a 31.08.2022**

N.	Parcelamento	Setor	ÁREA (m <sup>2</sup> )	Pop. Est.	Unid. Habit.	Classificação	Responsável
1	Vivendas Campes- tre	Contagem	153.643,78	502	151	ARINE	Particular
2	Paraíso	Contagem	16.640,00	128	20	ARINE	Particular
3	Recanto dos Nobres	Contagem	57.151,00	227	84	ARINE	Particular
4	Vivendas Paraíso	Contagem	76.844,00	238	73	ARINE	Particular
5	Fraternidade – Etapa II	Contagem	5.694,00	250	76	ARINE	Particular
6	Sobradinho III	Contagem	36.198,00	722	219	ARINE	Particular
7	Vivendas da Serra	Contagem	65.413,00	261	79	ARINE	Particular
8	Lotes Guará QE 38 e QE 44	Fora	6.553,94	298	104	ARIS	CO-DHAB
9	Residencial Shalon	Tororó	19.563,00	70	21	ARINE	Particular

N.	Parcelamento	Sector	ÁREA (m <sup>2</sup> )	Pop. Est.	Unid. Habit.	Classificação	Responsável
10	Lotes QN 08D, 08E e 08F	Contagem	59.098,98	3.810	1.104	ARIS	CO-DHAB
11	Vivendas da Serra	Contagem	5.850,00	247	106	ARIS	CO-DHAB
12	Versalles	Contagem	54.124,00	1.073	325	ARINE	Particular
13	Boa sorte	Contagem	10.573,00	284	86	ARINE	Particular
14	Vila Rosada	Contagem	52.876,00	1.087	329	ARINE	Particular
15	Residencial Morada	Contagem	33.483,00	505	153	ARINE	Particular
16	Vivendas Colorado II	Contagem	117.147,00	310	94	ARINE	Particular
17	Vila Centro Sul	Contagem	10.141,00	238	72	ARINE	Particular
18	Vila Verde	Contagem	110.456,00	845	220	ARINE	Particular
19	Petrópolis	Contagem	12.485,00	162	51	ARINE	Particular
20	Bem Estar	Contagem	67.237,00	627	190	ARINE	Particular
21	Nosso Lar	Boa Vista	4.806,00	26	8	ARINE	Particular
<b>TOTAL</b>			<b>975.977,70</b>	<b>11.910</b>	<b>3.565</b>	<b>ARINE 85,71%</b> <b>ARIS 14,29%</b>	<b>Particular 85,71%</b> <b>CO-DHAB 14,29%</b>

**Fonte:** Elaboração própria com base em Distrito Federal (2020).

## 8 Conclusão

A admissão da Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465, traduzida por meio da Lei Complementar nº 986 e seu decreto regulamentador incluíram o Distrito Federal no cenário nacional da agenda urbana de regularização.

Com a lei é possível aproximar a situação fática à legislação urbanística, antes distante e burocrática e encurtar o caminho a percorrer.

Fazendo uma análise dos resultados alcançados em seu primeiro ano de vida pode-se referir alguns fatos e questionamentos: a regularização fundiária no Distrito Federal foi realizada massivamente pelos particulares; as áreas que mais obtiveram aprovação dos projetos de regularização são as de interesse específico; e que no primeiro semestre de

2022, foram aprovados 19 projetos o que demonstra uma quantidade expressiva de êxito.

Em conclusão, pode-se, portanto, afirmar que pelo curto espaço de tempo transcorrido, os números demonstram êxito da nova legislação, e intuir que os resultados positivos devem aumentar proporcionalmente ao tempo, uma vez que a população e os agentes públicos começarão a acreditar e conhecer o novo aparato legislativo para as ações de regularização fundiária. Também é possível auferir que quanto mais projetos aprovados e áreas clandestinas regularizadas, menor será a quantidade de áreas invadidas, assim como uma maior fiscalização por parte do governo e da população em geral será possível reduzir o número de novas invasões.

Esta é uma legislação que está à disposição da população e de todos aqueles que, de uma forma ou outra, se deparam com os problemas dos núcleos urbanos informais, que permite a regularização de áreas irregulares, assegurando qualidade de vida à população, por meio de infraestruturas urbanas essenciais e melhores condições de habitabilidade.

Por fim, cabe alegar que com a REURB-DF todos ganham: o ordenamento territorial, com a possibilidade de planejar as cidades para o futuro e não apenas consertar o passado; o meio ambiente, que começa a ser explorado como de fato tem que ser, com restrições e melhorias de condições; e os moradores, que sentem seu direito à moradia atendido, com a esperança estampada na tão sonhada escritura de propriedade.

## Referências

BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 20 ago. 2022.

BRASIL. *Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2011*. Estatuto da Cidade. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 10 ago. 2022.

BRASIL. *Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/)

ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 20 ago. 2022.

BRASIL. *Medida Provisória n. 759, de 22 de dezembro de 2016*. Regularização Fundiária. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/medidas-provisorias/-/mpv/127879>. Acesso em: 30 ago. 2022.

CARMONA, Paulo A. Cavichioli. *Curso de direito urbanístico*. Salvador: Editora JusPodivm, 2015.

DISTRITO FEDERAL. *Decreto n. 42.269, de 06 de julho de 2021*. Disponível em: [http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/dd64e5d58f8b4ec3b017006b3cc-cbbf8/Decreto\\_42269\\_06\\_07\\_2021.html](http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/dd64e5d58f8b4ec3b017006b3cc-cbbf8/Decreto_42269_06_07_2021.html). Acesso em: 10 ago. 2022.

DISTRITO FEDERAL. *Decreto n. 43.328, de 17 de maio de 2022*. Disponível em: [http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/8e5966e81f74466695a2c3a81cadeb89/Decreto\\_43328\\_17\\_05\\_2022.html](http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/8e5966e81f74466695a2c3a81cadeb89/Decreto_43328_17_05_2022.html). Acesso em: 10 ago. 2022.

DISTRITO FEDERAL. *Lei n. 803, de 25 de abril de 2009*. Disponível em: [http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/60298/Lei\\_Complementar\\_803\\_25\\_04\\_2009.html](http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/60298/Lei_Complementar_803_25_04_2009.html). Acesso em: 20 ago. 2022.

DISTRITO FEDERAL. *Lei n. 986, de 30 de junho de 2021*. Disponível em: [http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/3e31558072eb4b7791ab7c55335ffd13/Lei\\_Complementar\\_986\\_30\\_06\\_2021.html](http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/3e31558072eb4b7791ab7c55335ffd13/Lei_Complementar_986_30_06_2021.html). Acesso em: 10 ago. 2022.

DISTRITO FEDERAL. *Portal da regularização*. 2022. Disponível em: <https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>. Acesso em: 10 ago. 2022.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. *Regularização fundiária urbana e seus mecanismos de titulação dos ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.