

DECISÃO Nº 33/2018 - 157ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE

PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL CONPLAN
ASSUNTO: Proposta de Moção da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF que se posiciona contrária à extinção da Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS.

1. Dessa forma, os Conselheiros do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN, reafirmam a importância da Política de Regularização Fundiária do Distrito Federal, ressaltando que Ação preliminar para sua eficácia social, é a permanente fiscalização do uso do território. Nesse sentido, a manutenção da AGEFIS e suas atribuições legais para o desenvolvimento Urbanístico de nossa Cidade é fundamental.

2. Dessa forma, por unanimidade, registra-se a votação do Colegiado com 26 (vinte e seis) votos favoráveis.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE, Secretário de Estado, Presidente em Exercício, LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Suplente -SEGETH; GUILHERME ROCHA DE ALMEIDA ABREU, Suplente - CACI; JOSÉ AGMAR DE SOUZA, Suplente - SEPLAG; ANDERSON DO CARMO DINIZ, Suplente - SEAGRI; FELIPE AUGUSTO FERNANDES FERREIRA, Titular - SEMA; MARCIO FARIA JUNIOR, Suplente - SEDICT; SINESIO LOPES SOUTO, Suplente - SINESP; DÊNIS DE MOURA SOARES, Suplente - SEMOB; LUÍS GUILHERME ALMEIDA REIS, Titular - SECULT; HEBER NIEMEYER BOTELHO, Suplente - SEF; CARLOS ANTONIO LEAL, Suplente - TERRACAP; JÚNIA SALOMÃO FEDERMAN, Suplente - CODHAB; ALDO PAVIANI, Suplente - CODEPLAN; ANA CLAUDIA FICHE UNGARELLI BORGES, Suplente - AGEFIS; ALDO CÉSAR VIEIRA FERNANDES, Titular - IBRAM; PERSIO MARCO ANTONIO DIVISON, Titular - RODAS DA PAZ; ELIANE TORQUATO ALVES, Titular - ASMUVIRF; RICARDO TREVISAN, Titular - FAU/UnB; HELENA ZANELLA, Suplente - CAU/DF; MARIA DE FÁTIMA RIBEIRO CÓ, Titular - CREA/DF; DIONYSIO ANTONIO MARTINS KLAVDIANOS, Titular - SINDUSCON/DF; EDUARDO AROEIRA ALMEIDA, Titular - ADEMI/DF; MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA, FECOMÉRCIO; GEOVANI MULLER, Titular - SRDF; ALESSANDRA ALVES LOPES, Titular - OCDF; TEREZINHA LIMA, Titular - ÚNICA/DF; CAROLINA BAIMA CAVALCANTI, Titular IAB/DF; RONILDO DIVINO DE MENEZES, Titular - FNE; RUTH STÉFANE COSTA LEITE, Titular - AS-MORAR.

ATA DA REUNIÃO PÚBLICA PARA APRESENTAÇÃO DA MINUTA DE DECRETO QUE DISCIPLINA A LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA NO DISTRITO FEDERAL E DA MINUTA DE ALTERAÇÃO DA LEI Nº 4.996, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2012, NO QUE SE REFERE AOS CRITÉRIOS DE APLICAÇÃO DA LEGITIMAÇÃO EM IMÓVEIS PÚBLICOS DO DISTRITO FEDERAL

Às dezenove horas do décimo dia do mês de outubro do ano de dois mil e dezoito, no SCS, Quadra 06, Bloco A, 2º Andar, Sala de Reuniões - Edifício Sede da SEGETH, foi aberta a Reunião Pública para apresentação da minuta de decreto que disciplina a legitimação fundiária no Distrito Federal e da minuta de alteração da Lei nº 4.966, de 19 de dezembro de 2012, no que se refere aos critérios de aplicação da legitimação em imóveis públicos do Distrito Federal. A pauta segue transcrita: 1. Leitura do Regulamento; 2. Apresentação Técnica; 3. Participação e Questionamentos da plenária; 4. Encerramento. A servidora da Assessoria Técnica dos Órgãos Colegiados - ASCOL/SEGETH, Sandra Sirlene Sauer Flesch Saudou a todos e passou a formação da mesa chamando a coordenação dos trabalhos o Senhor Subsecretário de Políticas de Planejamento Urbano da Segeth, Vicente Correia Lima Neto e o Senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação, Thiago Teixeira de Andrade. Em ato contínuo seguiu ao item 1. Leitura do Regulamento, procedeu a leitura dos principais procedimentos a nortear a Consulta Pública, destacando que os Avisos de Convocação foram publicados no Diário Oficial do Distrito Federal nºs 191, 192 e 193 de 5, 8 e 9/10/2018 respectivamente, e em Jornal de Grande Circulação nos dias 5, 6 e 7/10/2018 bem como no site www.segeth.com.br, no link de Reuniões Públicas e destacou: a) a Reunião Pública é aberta aos cidadãos; b) será registrada por gravação de áudio, sendo que o material produzido comporá a memória do processo; c) possui caráter consultivo e terá como objetivo discutir e recolher críticas e contribuições da população para o estudo; d) será realizada apresentação técnica, e no decorrer da apresentação serão abertas as inscrições para manifestação dos participantes credenciados, encerrando as inscrições ao final da referida apresentação; e) a manifestação dos participantes poderá ser feita oralmente, ou por escrito, respeitados no primeiro caso, os seguintes tempos: duração de 4 minutos, quando se tratar de representantes de entidades; duração de 2 minutos, quando no caso de manifestações individuais; f) a resposta às manifestações dos participantes será apresentada pela mesa em tempo equivalente; g) todas as manifestações pertinentes ao tema serão seguidas de comentários dos integrantes da mesa; h) a ata da Reunião Pública será disponibilizada em até 30 dias no site da Segeth, e publicada no Diário Oficial do Distrito Federal. Após a leitura, a palavra foi dada ao Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação, Thiago Teixeira de Andrade, que agradeceu a presença de todos, e a oportunidade e destacou o enfoque da Secretaria em viabilizar a reunião pública de instrumentos que tenha grande impacto na população do Distrito Federal. Pontuou que a presente discussão se originou através do resultado dos debates da última consulta pública realizada em 18 de setembro de 2018 para elaborar a normatização da legitimação fundiária do Distrito Federal. O instrumento norteador da presente reunião pública é a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana em nível nacional. A regulamentação da legitimação fundiária no Distrito Federal será de suma importância para se dirimir os conflitos fundiários que se difundiram ao longo dos anos no DF. Informou que o Governo do DF tem se esforçado para garantir o licenciamento dos setores habitacionais, contudo, a prática do licenciamento pode se tornar inócua se não for sucedida de um registro público, que é o alvo central da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Esclareceu que com isso, foi elaborada a minuta de decreto que viabiliza a aplicação da normatização trazida pela Lei

13.465 em âmbito distrital e a minuta de lei que altera a Lei 4.996 que trata de regularização fundiária e estabelece procedimentos e ritos de alienação de imóvel público. Esclareceu que para esclarecer polêmicas trazidas em redes sociais é importante destacar que a própria lei federal já veda a aplicação do decreto de legitimação fundiária em terras públicas ou Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINES estabelecidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial PDOT ou Regularização Fundiária Urbana de interesse específico - REURB-E. No entanto, houve a recepção da legitimação fundiária nas Áreas Públicas de Interesse Social - ARIS. Observou que o presente estudo não veda a aplicação da legitimação fundiária em áreas privadas, e que a vedação se restringe apenas a áreas públicas de interesse específico, e a própria lei federal estabelece a alienação direta como forma de aquisição nesses casos. Após manifestação do Senhor Secretário houve informe para que os interessados se inscrevessem para manifestação e iniciou o item 2. Apresentação Técnica. A

palavra foi franqueada ao Senhor Subsecretário Vicente Correia Lima Neto que procedeu a leitura e explanação acerca da minuta de decreto e a minuta da lei que altera a Lei 4.996. Ressaltou que esta é uma reunião formal e acordada a partir da consulta pública realizada no mês passado, e que o intuito é de clarear qual o escopo básico de cada instrumento aqui debatido. Pontuou que de acordo com parecer da assessoria jurídica, o instrumento mais adequado para se regularizar a legitimação fundiária na esfera distrital é o decreto e as alterações necessárias para recepcionar a possibilidade da transferência do imóvel público para interesse social devem ser procedidas mediante uma alteração da Lei 4.996. Informou que de maneira geral o decreto recepciona o instrumento de legitimação fundiária no Distrito Federal e deixa claro qual é a sua aplicação em relação à regularização fundiária urbana, que se dá por conta de uma grande demanda da sociedade por regularizar a situação fundiária local. Esclareceu que: 1. O artigo 1º do decreto estabelece que a aplicação do instrumento jurídico de legitimação deve obedecer às regras definidas neste decreto; 2. O artigo 2º esclarece que a legitimação fundiária é instrumento de aquisição originária de direito real de propriedade atestado por ato do poder público exclusivamente no âmbito do processo de regularização fundiária urbana; 3. A aplicação da legitimação fundiária, portanto, aplica-se a todas as hipóteses possíveis previstas no ordenamento jurídico vigente, exceto aos núcleos urbanos informais de propriedade do Distrito Federal que sejam caracterizados como Área de Regularização de Interesse Específico, Parcelamento Urbano Isolado de Interesse Específico e Regularização Fundiária Urbana REURB social; 4. O artigo 3º apresenta algumas condições para a concessão da legitimação fundiária: Unidade imobiliária com destinação urbana, predominantemente habitacional, em núcleo urbano informal consolidado; 5. A existência da unidade imobiliária deve ser comprovada desde 22 de dezembro de 2016 e deve estar inserida na estratégia de regularização fundiária urbana do PDOT, como também definida na REURB social ou REURB específico; 6. Que o conceito de regularização fundiária somente poderá ser aplicado a um conceito de consolidação, que é basicamente um núcleo urbano de difícil reversão. Os imóveis com finalidades não residenciais, localizados em REURB social, excetua-se à regra da não aplicação da legitimação fundiária quando reconhecido e justificado o interesse público por ato do Chefe do Executivo no âmbito distrital. 7. Artigo 5º Os requisitos para a aplicação da legitimação fundiária em área de REURB social, para imóveis localizado no Distrito Federal serão estabelecidos em lei específica, razão que evidencia ainda mais a atualização da Lei 4.996; 8. Artigo 6º Em imóveis de domínio da União no âmbito da REURB, são aplicadas as normas específicas emitidas pelos seus órgãos competentes. Na área da União ela é que determina o procedimento a ser adotado para a legitimação fundiária. 9. Artigo 7º Instaurado o processo administrativo do REURB, o legitimado poderá solicitar mediante requerimento sua aplicação, e deverá obedecer aos critérios estabelecidos no Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018 que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União até que seja aprovada a regulamentação específica em âmbito distrital. 10. Em caso de impugnação da solicitação da legitimação fundiária pelo titular de direitos reais de propriedade sobre o imóvel, os autos serão remetidos à Câmara Permanente de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários do DF. 10. Artigo 9º No ato da legitimação fundiária será emitida uma Certidão de Regularidade Fundiária - CRF. Caso haja impugnação do parcelamento, a emissão da CRF ficará suspensa até resolução do conflito. 11. Artigo 10 O requerimento da legitimação por proprietários de terreno, loteadores ou incorporadores que deram causa à formação de núcleos urbanos informais ou os seus sucessores não estarão isentos de responsabilidades de âmbito administrativo, civil ou criminal. 12. Artigo 11 Estarão isentos de custas e emolumentos os atos registraes relacionados à REURB social. 13. Artigo 12 A CRF estará condicionada à averbação da matrícula dos imóveis por ela alcançada. 14. Artigo 13 O órgão responsável pelo processo de regularização fundiária Urbana deve dar publicidade a todas as etapas de regularização e informar os dados das unidades imobiliárias e dos beneficiários de maneira a facilitar o acompanhamento e controle pela população. 15. Artigo 14 O decreto iniciará sua vigência a partir da data de sua publicação. 16. Artigo 15º As disposições em contrário consideram-se revogadas. Findo o estudo da minuta de decreto passou-se a análise da minuta de alteração da Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2013. A lei 4996 passará a vigorar com a seguinte redação. No artigo 1º: aplicam-se ao DF os dispositivos referentes à regularização fundiária da Lei Nacional nº 11.937/2009 e os dispositivos referentes à legitimação fundiária da Lei 13.465/2017. No artigo 3º: fica autorizada a regularização por meio de doação de imóveis do DF predominantemente habitacionais de até 250m² aos atuais ocupantes de parcelamentos habitacionais consolidados que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos: i) não ter sido beneficiados em programas habitacionais do DF, e, ii) quando houver cadastro unificado em outra UF; iii) comprovar residência na unidade imobiliária nos últimos 5 anos; iv) não ser e não ter sido proprietário beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel residencial no DF, quando houver cadastro unificado, em outra UF. No artigo 4º: os ocupantes dos imóveis que não atenderem os requisitos acima descritos somente terão direito à regularização fundiária mediante pagamento de valor correspondente à avaliação do imóvel