RELATO

PROCESSO SEI-GDF n.º 00392-00011323/2018-45

O presente **RELATO** visa subsidiar os membros do Conselho Gestor do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social (FUNDHIS) na apreciação da proposta de alteração do Regulamento de Operação do FUNDHIS, aprovado pelo Decreto n.º 34.364, de 15 de maio de 2013, de modo a habilitar referido Fundo para a compensação de custos referentes aos atos registrares relativos à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Distrito Federal.

1. RELATÓRIO

A Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, estabeleceu no respectivo artigo 73, o seguinte:

"Art. 73. Devem os Estados criar e regulamentar fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrares da Reurb-S previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Para que os fundos estaduais acessem os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), criado pela Lei n.º 11.124, de 16 de junho de 2005, deverão firmar termo de adesão, na forma a ser regulamentada pelo Poder Executivo federal."

Nesse sentido, a antiga gestão desta CODHAB/DF, no âmbito deste processo SEI-GDF n.º 00392-00011323/2018-45, remeteu o Ofício SEI-GDF n.º 2982/2018 CODHAB/PRESI, de 12/11/2018 ([14975665](#)), à antiga Secretaria de Gestão do Território e Habitação (SEGETH), solicitando àquela Pasta manifestação a respeito dos aspectos a seguir aduzidos:

(i) viabilidade de acesso ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) por meio do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social (FUNDHIS);

(ii) celebração de termo de adesão ao FNHIS pela CODHAB, de modo direto;

(ii) expedição de orientações sobre a regulamentação do acesso aos recursos federais.

Por meio da Nota Técnica SEI-GDF n.º 290/2018 - SEGETH/GAB/AJL ([15973983](#)), a Assessoria Jurídico Legislativa da antiga SEGETH concluiu que *"o acesso aos recursos do FNHIS, por parte do Distrito Federal, deverá ocorrer por meio do FUNDHIS, nos termos da Lei Federal nº 11.124/05 c/c a Lei Complementar nº 762/08."* Ressalta, ainda, a mesma Nota Técnica que, para acesso aos recursos do FNHIS, deverá ser firmado Termo de Adesão.

Com a mudança de gestão no corrente ano, o processo foi remetido à Diretoria de Regularização de Interesse Social (DIREG/CODHAB), pelo Ofício SEI-GDF n.º 1/2019 - SEDUH/SUAG/COGEF (19471757) para manifestação quanto ao interesse na continuidade do objeto tratado nos autos.

Nesse sentido, a CODHAB/DF consignou no Memorando SEI-GDF n.º 276/2019 - CODHAB/PRESI/DIREG (22556866) e no Ofício SEI-GDF n.º 1329/2019 - CODHAB/PRESI (22777374), o interesse na continuidade das providências necessárias para viabilizar a compensação dos custos envolvidos nas REURB-S, ao tempo em que solicitou o seguinte:

(a) confirmar junto à SEDUH o entendimento de que todas as compensações pelos atos registrares em REURB-S no Distrito Federal serão realizados por meio do FUNDHIS, em cumprimento ao artigo 73 da Lei Federal n.º 13.465/2017.

(b) Em caso de resposta positiva, que aquela Pasta:

45 (b.1) promova os ajustes necessários para habilitar tal Fundo para a compensação dos custos referentes
46 aos atos registrais das REURB-S promovidas pela CODHAB, em especial quanto a eventuais adaptações no
47 Regulamento de Operação do FUNDHIS, aprovado pelo Decreto n.º 34.364, de 15 de maio de 2013 e
48 (b.2) informe o valor que poderia ser utilizado em 2019, bem como a previsão para 2020, 2021 e 2022.

49

50 Em resposta ao item (a), a Assessoria Jurídico Legislativa da SEDUH, no âmbito da Nota Técnica SEI-
51 GDF n.º 121/2019 - SEDUH/GAB/AJL (23485331) concluiu que "*as compensações relativas aos atos*
52 *registrais previstos no art. 53 e 54 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, podem ser*
53 *realizadas por meio do FUNDHIS no âmbito do Distrito Federal, em cumprimento ao artigo 73 da*
54 *mesma Lei.*" (item 27 da Nota Técnica 121/2019).

55 Ratifica aquela unidade, ainda, a necessidade de adequação do Decreto n.º 34.364, de 15 de maio de
56 2013, e indica que qualquer dúvida relativa a eventual ajuste no referido Decreto deva ser submetida
57 ao Conselho Gestor do FUNDHIS para deliberação.

58 Em sequência, o processo foi encaminhado à Subsecretaria de Captação de Recursos (SUCAP/SEFP)
59 nos termos do Ofício SEI-GDF n.º 4/2019 - SEDUH/SUAG/COGEF (23934074), para manifestação a
60 respeito dos procedimentos a serem adotados para formalizar Termo de Adesão ao Fundo Nacional
61 de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

62 Por meio do Despacho SEI-GDF SEFP/SPLAN/SUCAP/COREV (24512387), confirmado pelo Ofício SEI-
63 GDF n.º 97/2019 - SEFP/SPLAN/SUCAP (24617023), a SUCAP informa que a Administração Pública do
64 Distrito Federal é partícipe do FNHIS, por meio de termo de adesão firmado no ano de 2007, ao tempo
65 em que sugere que seja inserido o termo de adesão firmado, bem como a realização de reunião com
66 a equipe técnica da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional, para
67 avaliar os condicionantes e ajustes necessários para possibilitar os repasses fundo a fundo.

68 O processo foi então remetido à Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados, com vistas à apreciação do
69 tema na 21ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor do FUNDHIS, conforme Pauta anexa (26134730) e,
70 ato contínuo, a esta Conselheira.

71 Convém assinalar, por fim, que, no âmbito do Processo SEI-GDF n.º 00392-00007071/2019-31, foi
72 acostada Minuta de Decreto (25505222), elaborada pela Diretoria de Regularização de Interesse Social
73 (DIREG/CODHAB), consubstanciando os ajustes a serem realizados no Anexo I do Decreto n.º
74 34.364/2013 - Regulamento de Operação do FUNDHIS, com vistas à apreciação deste Conselho Gestor,
75 em atendimento às orientações jurídicas.

76 É o breve relatório.

77

78 2. ANÁLISE

79 De início, cumpre ressaltar que o disposto no artigo 73 da Lei Federal n.º 13.465/2017 envolve duas
80 situações:

81 I. A criação e regulamentação de fundo específico destinado à compensação, total ou
82 parcial, dos custos referentes aos atos registrais da REURB-S e

83 II. A celebração de termo de adesão, na forma a ser regulamentada pelo Poder
84 Executivo federal, para acesso aos recursos federais do FNHIS.

85

86 Nesse contexto, faz-se oportuno destacar que este Conselho está analisando, na presente reunião,
87 providências relativas ao item I. Dessa forma, lembro que as medidas atinentes ao item II devem ser
88 retomadas pela SEDUH e pela CODHAB oportunamente.

89 O primeiro aspecto a ser evidenciado é que, nos termos da análise jurídica procedida pela AJL/SEDUH,
90 o FUNDHIS se constitui no fundo apto a realizar a compensação dos custos referentes aos atos
91 registrais da REURB-S.

92 O FUNDHIS foi criado pela Lei Complementar n.º 762, de 23 de maio de 2008, cujo Regulamento de
93 Operação e o Formulário para Apresentação de Projeto por Demanda Espontânea, foram aprovados
94 pelo Decreto n.º 34.364, de 15 de maio de 2013, na forma dos Anexos I e II, respectivamente.

95 Convém destacar que o Inciso V do Artigo 8º da Lei Complementar n.º 762/2008 prevê que “*outros*
96 *programas e intervenções*” poderão receber recursos do FUNDHIS, desde que aprovados pelo
97 Conselho Gestor do FUNDHIS, o que ora se providencia.

98 Entretanto, o Regulamento de Operação deve ser adequado, razão pela qual a DIREG elaborou a
99 Minuta de Decreto constante do Processo SEI-GDF n.º 00392-00007071/2019-31, propondo as
100 seguintes alterações:

101 I - Inclusão de §3º no artigo 3º do Regulamento, com a seguinte redação:

102 "Art. 3º As aplicações dos recursos do FUNDHIS serão destinadas a ações voltadas à Política Habitacional de
103 Interesse Social e aos planos, programas e projetos a ela vinculados, devendo contemplar:
104 I - contratação de serviços técnicos e profissionais especializados para a elaboração de estudos, projetos e
105 legislação de natureza habitacional, bem como de assessorias ou consultorias técnicas e jurídicas;
106 II – aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades
107 habitacionais em áreas urbanas e rurais;
108 III – produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
109 IV – implantação de obras de infraestrutura, paisagismo, acessibilidade e equipamentos urbanos
110 complementares aos programas habitacionais de interesse social;
111 V – aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
112 VI – contratação e execução de estudos e projetos que tenham como objeto a regularização fundiária das
113 Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e dos Parcelamentos Urbanos Isolados de Interesse Social
114 – PUI's;
115 VII – recuperação ou produção de imóveis em áreas subnormais para fins habitacionais;
116 VIII – promoção e execução de programas de treinamento, capacitação e aperfeiçoamento dos agentes
117 envolvidos no desenvolvimento e implantação da Política Habitacional de Interesse Social do Distrito Federal;
118 IX – outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FUNDHIS.
119 §1º É facultada a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos e programas habitacionais de
120 interesse social.
121 §2º Na definição das políticas de aplicação de recursos de que trata o caput, será considerada a situação
122 peculiar das cidades limítrofes com os municípios componentes da Região Integrada de Desenvolvimento do
123 Entorno - RIDE.

§3º Fica habilitado o FUNDHIS a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), em atendimento ao artigo 73 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017."

124

125 II – Inclusão de Parágrafo Único no artigo 11 do Regulamento, com a seguinte redação:

126 " Art. 11. Os recursos do FUNDHIS não poderão ser utilizados para:
127 I – pagamento de despesas a título de taxa de administração, gerência ou similares;
128 II – pagamento de gratificação, consultoria ou qualquer espécie de remuneração ao pessoal pertencente ao
129 quadro da Secretaria de Estado à qual o Fundo está vinculado, ou da Companhia de Desenvolvimento
130 Habitacional do Distrito Federal – CODHAB.
131 III – pagamentos de impostos de imóveis urbanos, multas auferidas quando da execução dos projetos,
132 juros ou correção monetária;
133 IV – pagamentos de dividendos ou recuperação de capital investido;
134 V – compra de ações, debêntures e outros valores mobiliários;
135 VI – despesas gerais das instituições proponentes ou executoras dos projetos financiados com recurso do
136 Fundo;
137 VII – financiamento de dívida;
138 VIII – outros usos não previstos na legislação afeta.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no inciso I deste artigo, a compensação dos custos referentes aos atos registrais da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), nos termos do artigo 73 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017."

139

140 Segundo explicações da DIREG, a redação do §3º encontra-se similar à redação do artigo 72 da Lei
141 Federal n.º 13.465/2017, por meio do qual foi se alterou a Lei Federal n.º 11.124/2005, de modo a
142 habilitar o FNHIS a destinar recursos para dita compensação.

143 Esclarece ainda aquela Diretoria que o Parágrafo Único foi proposto uma vez alguns dos custos
144 envolvidos com os atos registrais podem apresentar natureza de taxa, razão pela qual considerou-se
145 oportuno resguardar tais atos das vedações dispostas no Artigo 11. Convém salientar que tais vedações
146 não constam da Lei Complementar n.º 762/2008, mas foram previstas tão somente no âmbito do
147 Regulamento de Operação, pelo que podem ser alterados por Decreto.

148 Concluindo a análise, considero oportuno repisar a importância da medida ora empreendida. Isso
149 porque, atualmente, o conceito de regularização fundiária envolve não somente a incorporação dos
150 núcleos formais ao ordenamento territorial (aprovação dos respectivos projetos urbanísticos de
151 regularização), como também a titulação de seus ocupantes.

152 Para tanto, o ordenamento jurídico exige a lavratura da escritura – ato de especificidade técnica
153 reconhecida, que acarreta ônus ao notário, pelo que não deve ser desempenhado sem qualquer fonte
154 de custeio.

155 Por outro lado, em se tratando de REURB-S, estão envolvidas famílias de 01 a 05 salários mínimos, para
156 as quais as custas representam comprometimento significativo da renda, o que acarreta, muitas vezes,
157 a não efetivação do registro do imóvel por tais famílias.

158 Nesse contexto, a Lei Federal n.º 13.465/2017 inseriu a possibilidade de compensação pelos atos
159 registrais realizados, cuja gratuidade para os casos de regularização fundiária de interesse social já
160 havia sido estabelecida no artigo 68 da Lei Federal n.º 11.977/2009, o que possibilitará a efetivação
161 dessa medida de significativo alcance social.

162

163 **3. VOTO**

164 Ante todo o exposto, **VOTO** pela aprovação dos ajustes propostos no Anexo I do Decreto n.º
165 34.364/2013, com o objetivo de habilitar o FUNDHIS a destinar recursos para a compensação dos
166 custos referentes aos atos registrais da REURB-S, recomendando a adoção, pela SEDUH e pela
167 CODHAB, das providências pertinentes para o encaminhamento da Minuta de Decreto para assinatura
168 do Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal.

169

JÚNIA SALOMÃO FEDERMAN
Conselheira