Governo do Distrito Federal
Companhia Imobiliária de Brasília
Presidência
Diretoria Técnica

Relatório Nº 2/2023 – TERRACAP/PRESI/DITEC Brasília, 11 de outubro de 2023.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Data: 19 de outubro de 2023

Conselheiro: Hamilton Lourenço Filho

Processo SEI: 00390-00003886/2023-83

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

Assunto: Minuta de decreto que aprova a poligonal para regularização fundiária urbana da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS do Núcleo Urbano de São Sebastião

1. **RELATO**

O processo em referência trata de minuta de decreto que aprova a poligonal para regularização fundiária urbana da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS do Núcleo Urbano de São Sebastião, estabelecida pelo art. 127 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, PDOT, e suas alterações posteriores.

2. **HISTÓRICO**

O Processo nº 00390-00003886/2023-83 foi autuado pelo Gabinete da SEDUH, em 10/05/2023, e encaminhado à Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN/SEADUH/SEDUH para realização de estudos a serem efetuados para a **delimitação de poligonais preliminares referentes à ARIS Núcleo Urbano São Sebastião,** conforme estabelecido pelo art. 127 da Lei Complementar nº 803, de 25 de março de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, o PDOT.

A Diretoria de Estudos de Regularização Fundiária – DIREG/COPLU/SUPLAN/SEDUH, em 26 de maio de 2023, encaminhou à Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN/SEDUH, Mapa de Estudo do Núcleo Urbano São Sebastião, que encaminhou à Unidade de Tecnologia – UNTEC para elaborar o Memorial de Coordenadas da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Núcleo Urbano de São Sebastião.

Após elaboração dos Memoriais de Coordenadas da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Núcleo Urbano de São Sebastião, em 23 de junho de 2023, A UNTEC retorna os autos à SUPLAN.

A Nota Técnica N.º 5/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLU/DIREG descreve a metodologia para definição da poligonal da ARIS do Núcleo Urbano de São Sebastião e infirma que está de encontro ao compromisso e à obrigação do Poder Público com a regularização fundiária de interesse social e a redução do passivo socioambiental no Distrito Federal.

Em 24 de agosto de 2023, a Diretoria de Estudos de Regularização Fundiária – DIREG/SEDUH, encaminha à COPLU a Minuta de Decreto e sugere envios dos autos à Assessoria Jurídico-Legislativa (AJL), para a devida apreciação jurídica e à Subsecretaria de Administração Geral (SUAG), para avaliação do impacto financeiro da proposta.

A Coordenação de Orçamento e Finanças, em 25 de agosto de 2023, emite a DECLARAÇÃO DE ORÇAMENTO, declarando que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro, não implica em renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas nesta Secretaria, não necessitando assim da estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes quanto a publicação do Decreto.

A Nota Jurídica Nº 315/2023 - SEDUH/GAB/AJL informa que por haver respaldo legal para a edição das minutas em análise, e abstraída qualquer consideração quanto às questões estritamente técnicas, as quais não sofrem apreciação jurídica, não se constata, s.m.j., vício de ilegalidade ou de ilegitimidade, bem como óbice de índole constitucional na supracitada minuta.

Em 13 de setembro de 2023, a SEDUH encaminha ao Gabinete do Governador a Exposição de Motivos Nº 100/2023 – SEDUH/GAB e Ofício Nº 4116/2023 - SEDUH/GAB à Casa Civil do Distrito Federal - Caci, com a Proposição de Decreto com vistas à delimitação da poligonal referente à Área de Regularização de Interesse Social do Núcleo Urbano de São Sebastião.

Por meio da Nota Técnica Nº 606/2023 - CACI/SPG/UNAAN, a Casa Civil concluiu que não há qualquer empecilho de mérito à proposição. No entanto, indagou à sua Consultoria Jurídica sobre a possibilidade de dispensa da deliberação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, a qual informa que a SEDUH é órgão competente para esclarecer se é ou não necessária manifestação do CONPLAN no caso concreto.

Em 29 de setembro de 2023, a Coordenação de Política Urbana se manifesta favorável ao encaminhamento da proposta ao CONPLAN para apreciação.

3. **APRESENTAÇÃO**

O núcleo urbano de São Sebastião faz parte da Região Administrativa - RA, de São Sebastião, a qual integra a Unidade de Planejamento Territorial - UPT Leste. O núcleo não está inserido em nenhum Setor Habitacional.

O PDOT estabelece estratégias de regularização a partir da identificação de áreas definidas em mapa, ou seja, sua execução está condicionada à necessidade de definição espacial dos limites de tais territórios. Para tanto, o ponto de partida para o processo de regularização passa pela elucidação dos limites da ocupação fática, cujo grau de consolidação aponta para a irreversibilidade.

No art. 127 do PDOT, constam diversos núcleos urbanos definido como ARIS que por diversas razões não obtiveram sua titulação, no entendo não foram definidas suas delimitações, a saber:

> *"Art. 127. As Áreas de Regularização de Interesse Social terão prioridade na regularização fundiária promovida pelo Poder Público.*
>
> *Parágrafo único. São considerados Áreas de Regularização de Interesse Social os assentamentos a seguir, além dos descritos no Anexo II, Mapa 2, Tabelas 2A, 2B e 2C:*
>
> *I – Núcleo Urbano do Paranoá, na Região Administrativa do Paranoá;*
>
> *II – Núcleo Urbano de São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião;*
>
> *III – Núcleo Urbano de Santa Maria, na Região Administrativa de Santa Maria;*
>
> *IV – Núcleo Urbano de Sobradinho II, na Região Administrativa de Sobradinho II;*
>
> *V – Núcleo Urbano do Varjão, na Região Administrativa do Varjão;*
>
> *VI – Núcleo Urbano do Riacho Fundo I;*
>
> *VII – Núcleo Urbano do Riacho Fundo II;*
>
> *VIII – Núcleo Urbano do Recanto das Emas;*
>
> *X – áreas intersticiais entre conjuntos residenciais em Ceilândia, Brazlândia e Gama;*
>
> *IX – QE 38 e QE 44 do Guará II."*

Em virtude disso, a SEDUH elaborou estudo que propõe a delimitar a poligonal da Área de Regularização da ARIS Núcleo Urbano de São Sebastião, com objetivo de definir com maior precisão o núcleo urbano e suas características, visto que não houve a definição dessa poligonal até o presente momento. Dessa forma, a definição desses limites, confrontantes, área de superfície e localização, é marco importante para o processo de regularização da área.

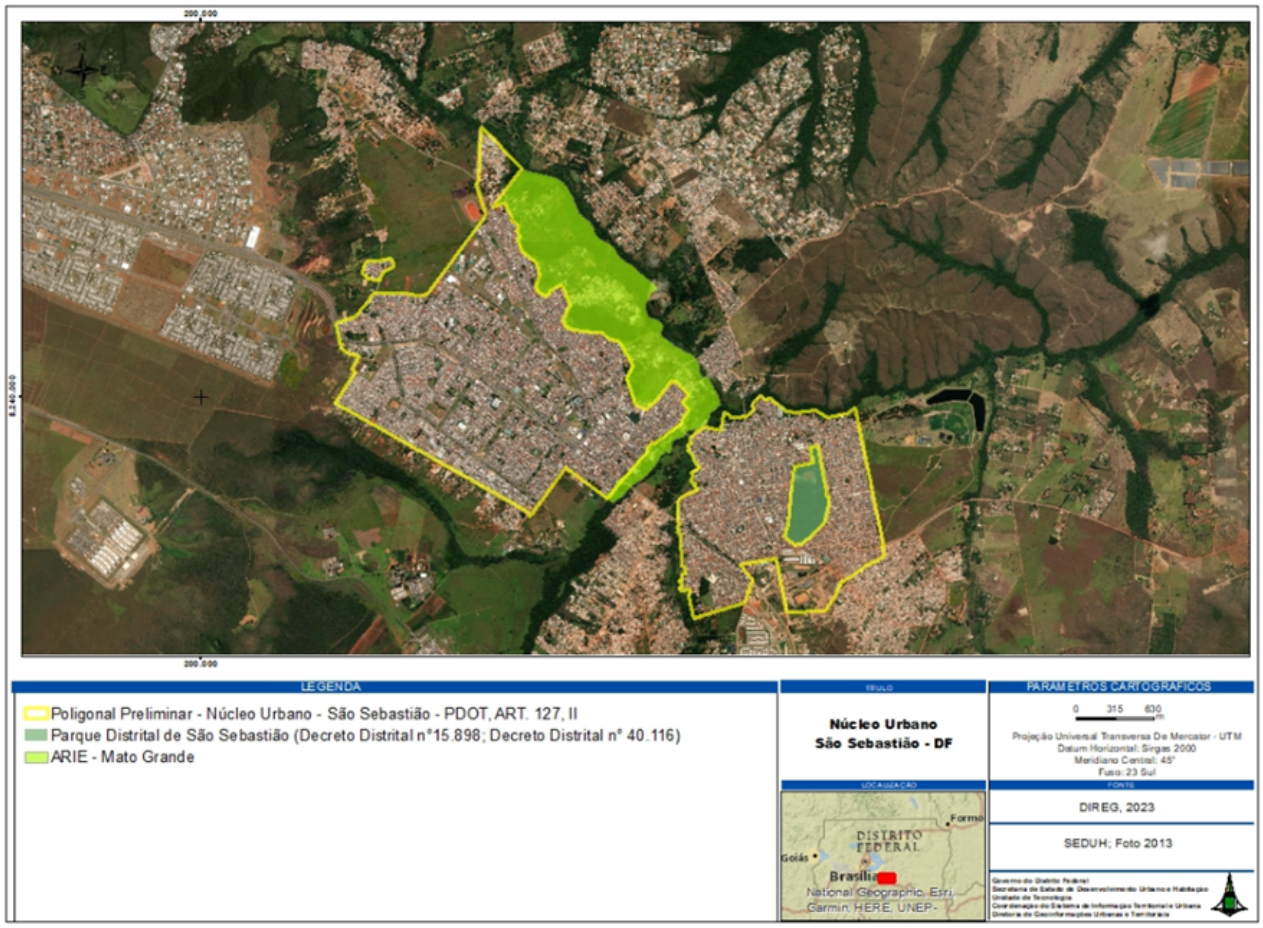
O pressuposto inicial para a definição dos critérios norteadores de definição da poligonal das ARIS do art. 127 do PDOT é a data de publicação do Plano, a partir da Lei Complementar nº 803/2009 e das alterações operadas pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012. A definição desse limite temporal se dá em virtude da identificação e reconhecimento promovidos pela Lei àquele momento. O estudo se inicia, então, a partir de uma imagem aérea que retrata a ocupação, tendo como referência a base cartográfica disponibilizada no Geoportal e no banco de dados do Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal (Siturb) com uso da imagem do ano de 2013, por ser a de maior proximidade com as datas de publicação das citadas legislações.

A seguir têm-se os critérios norteadores para estudo e definição dessas poligonais e, aqui, especificamente da ARIS Núcleo Urbano São Sebastião:

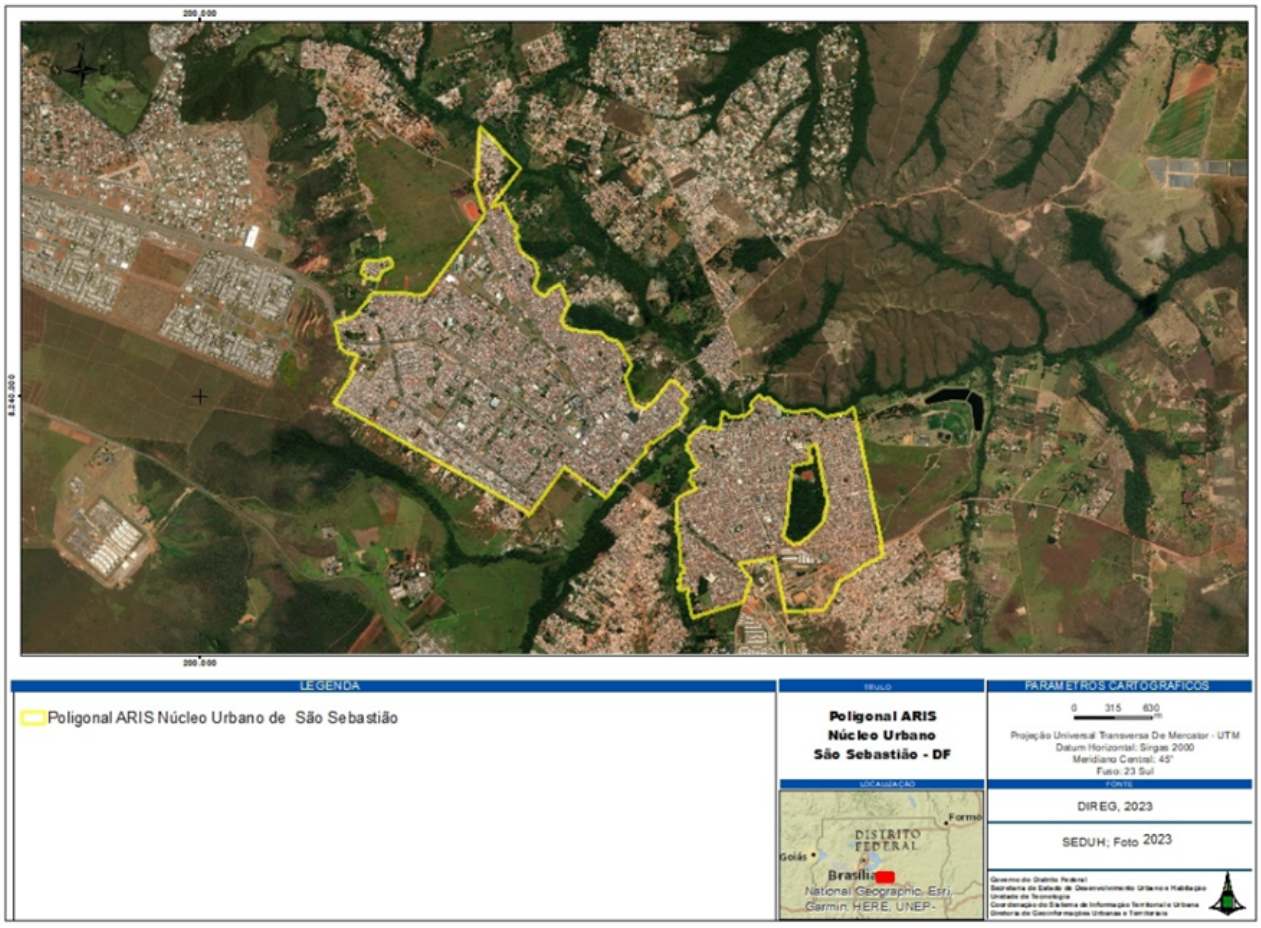
1. Levantamento de projetos urbanísticos;
2. Limite temporal de ocupação;
3. Áreas de regularização delimitadas;
4. Conflitos ambientais e áreas de risco.

De forma que, para a delimitação de uma área ocupada para fins habitacionais, é necessária a identificação de seus limites, confrontantes, área de superfície e localização, para a realização de procedimentos de regularização fundiária de interesse social.

Encontra-se na área interna da poligonal preliminar o Parque Distrital São Sebastião, instituído por meio do Decreto Distrital nº 15.898/94 e recategorizado por meio do Decreto Distrital nº 40.116, de 19 de setembro de 2019. O Parque, por ser unidade de proteção integral, não integra a poligonal, apesar de estar localizada internamente a essa. Em área limítrofe à porção norte da poligonal, encontra-se a Unidade de Conservação de Uso Sustentável ARIE Mato Grande, instituída por meio do Decreto Distrital nº 25.067, de 10 de setembro de 2004.



Desta forma, aplicada metodologia exarada nesta Nota Técnica, a Poligonal ARIS do Núcleo Urbano de São Sebastião teve sua definição conforme figura abaixo:



A apresentação da demarcação da poligonal ARIS Núcleo Urbano de São Sebastião dá continuidade ao processo de regularização fundiária urbana necessário para a garantia dos direitos da população residente nessa área, buscando-se, então, promover o acesso da população de interesse social à terra urbanizada legalizada, com oferta de infraestrutura, serviços urbanos e comunitários.

4. **MINUTA DE DECRETO**

MINUTA

DECRETO Nº XXX, DE XX DE XXXXXXX DE 2023.

Aprova a poligonal para regularização fundiária urbana da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS do Núcleo Urbano de São Sebastião, constante da Lei Complementar n° 803, de 25 de abril de 2009.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 100, VII e XXVI, da Lei Orgânica do Distrito Federal, de 8 de julho de 1993, o art. 127, inciso II da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT, a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, e o que consta no processo SEI 00390-00003886/2023-83, DECRETA:

Art. 1º Fica demarcada a poligonal da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS do Núcleo Urbano de São Sebastião, nos termos do art. 127, II, da Lei Complementar n° 803, de 25 de abril de 2009 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT.

§ 1º A demarcação de que trata o caput constitui-se na delimitação preliminar das ocupações, a ser aprovada em conjunto com o projeto urbanístico.

§ 2º Os vértices das áreas que constituem a poligonal podem ser revistos em função de obstáculos espaciais, desde que mantidas as áreas de referência.

§3º A poligonal de que trata o caput pode ser ajustada, condicionada à anuência da unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, conforme art. 125 do PDOT.

Art. 2º Os Memoriais Descritivos, os Quadros de Caminhamento e os Mapas das áreas que constituem a poligonal do Núcleo Urbano de São Sebastião constam do Anexo Único deste Decreto.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, XX de XX de 2023

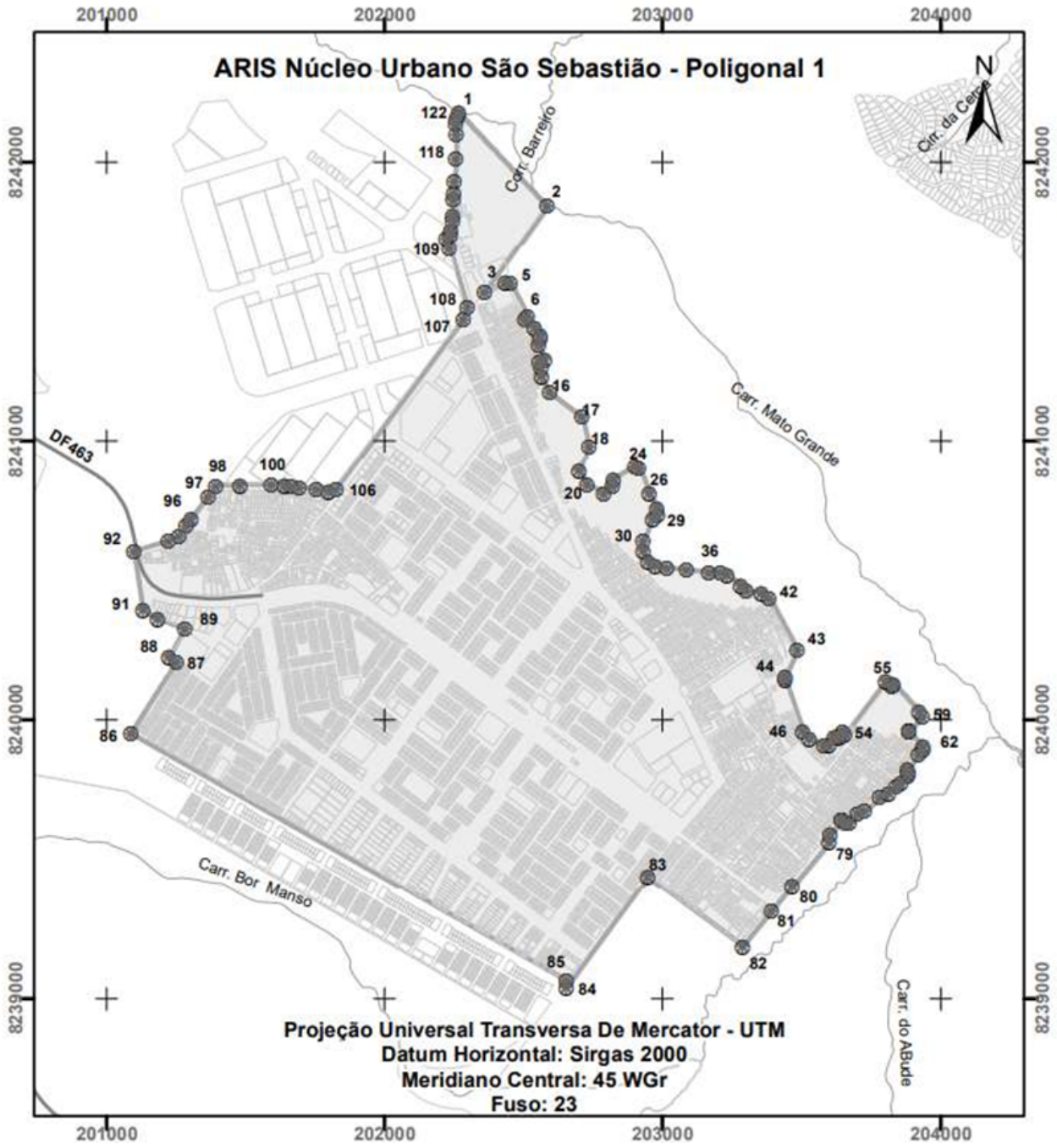
134º da República e 64º de Brasília

IBANEIS ROCHA

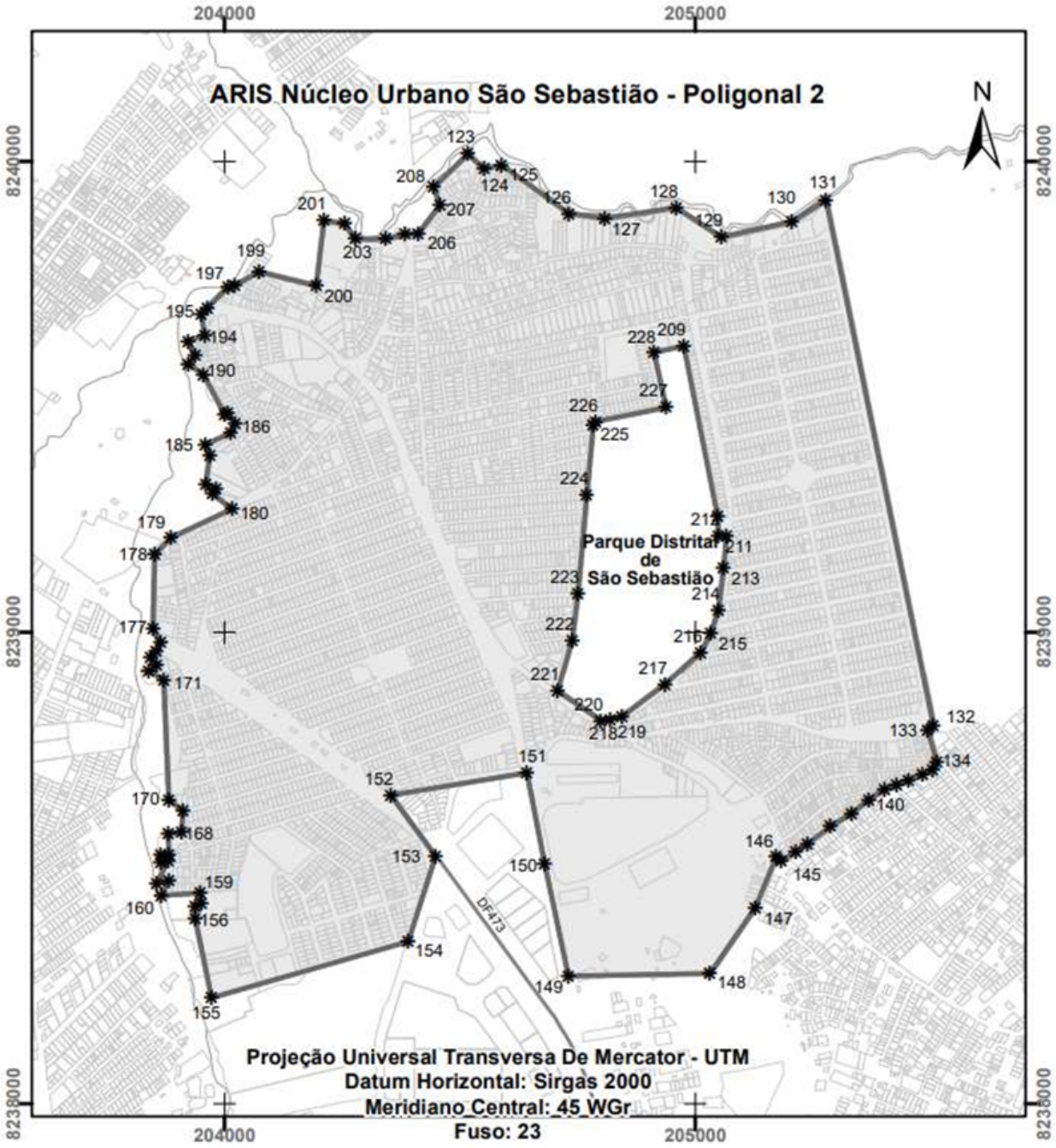
5. **ANEXO ÚNICO**

Memoriais Descritivos e poligonais das áreas que compõem
a poligonal da ARIS Núcleo Urbano São Sebastião

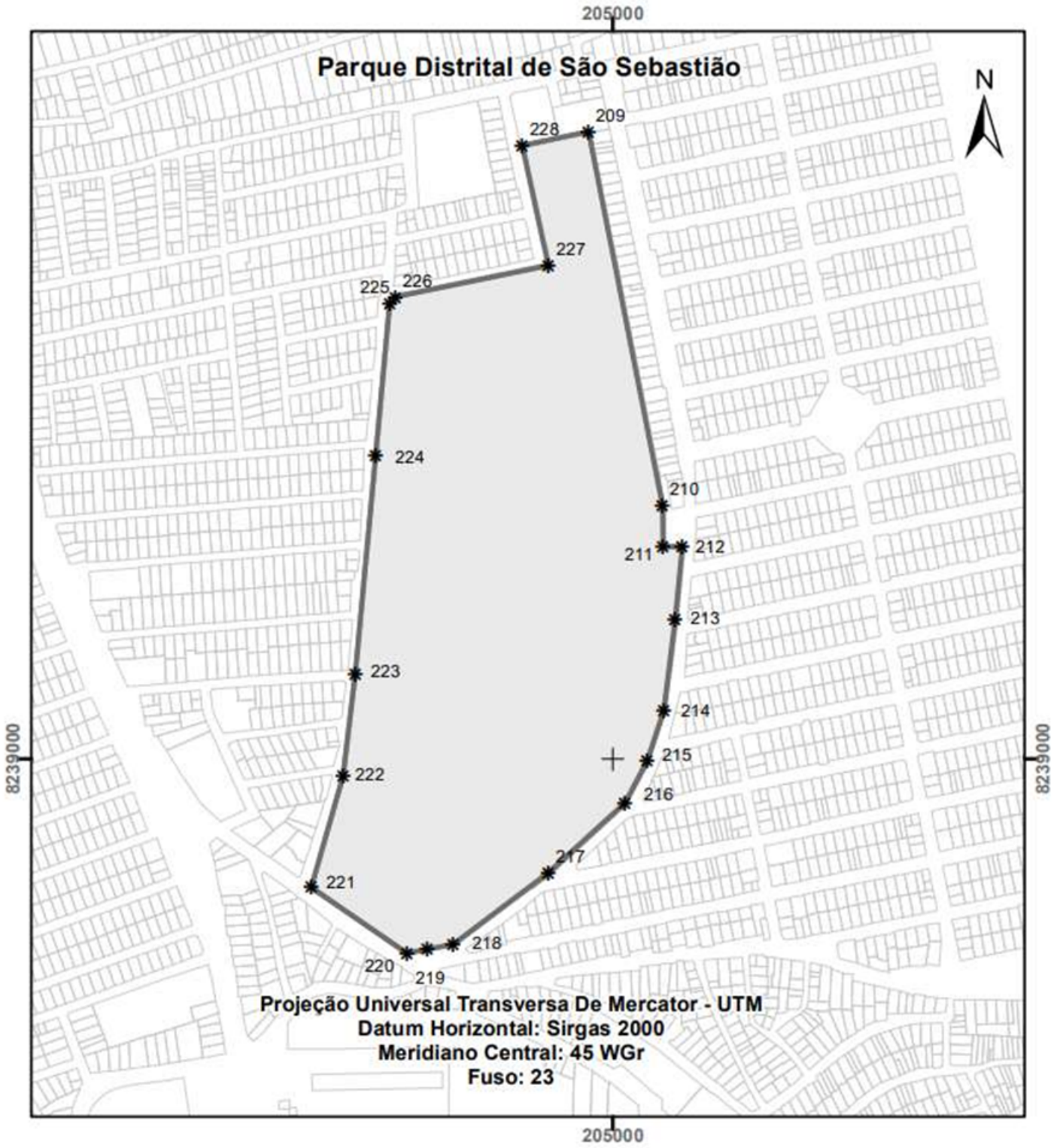
1. ARIS Núcleo Urbano São Sebastião - Poligonal 1



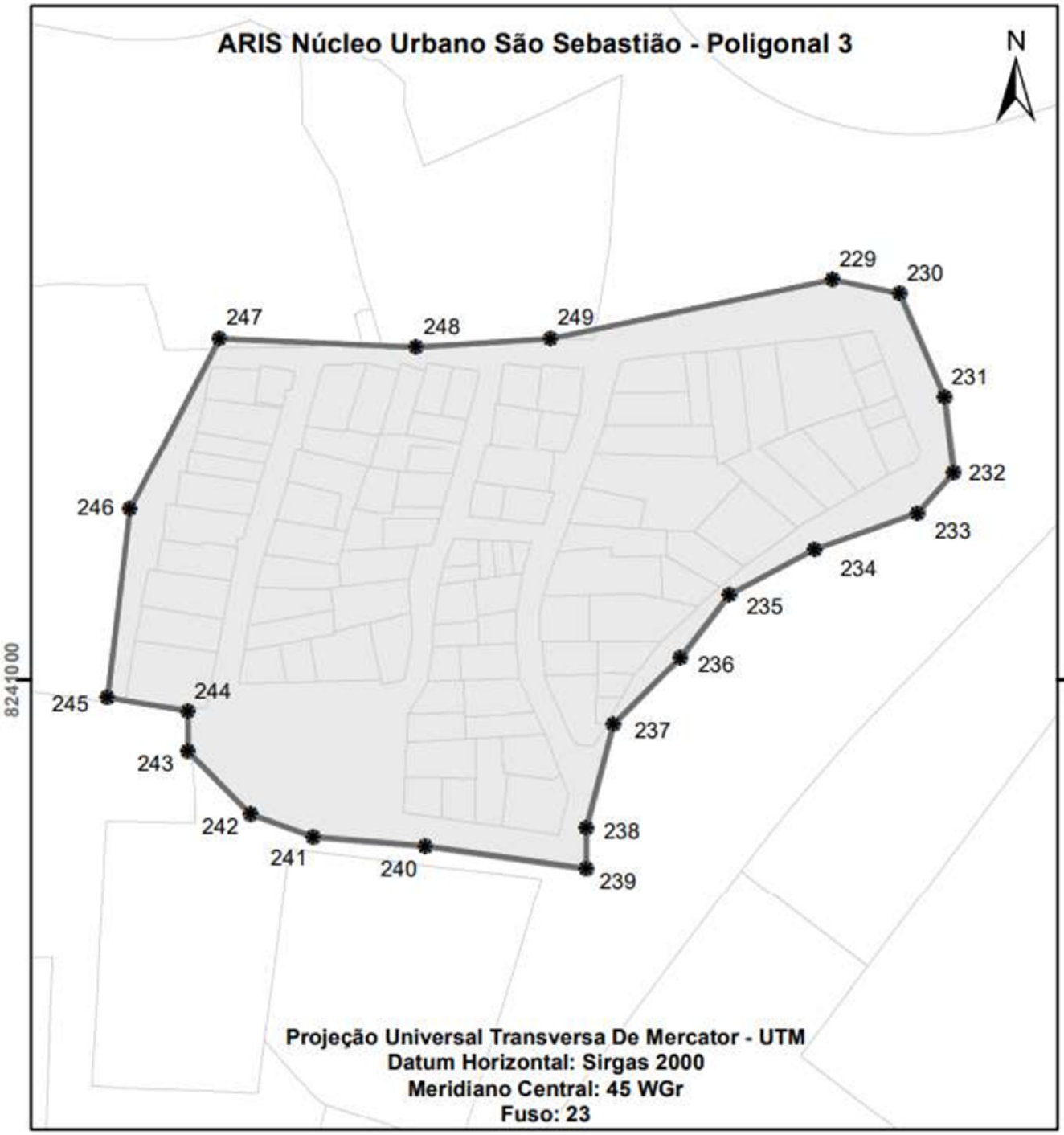
2. ARIS Núcleo Urbano São Sebastião - Poligonal 2



3. ARIS Núcleo Urbano São Sebastião - Poligonal 2 (Parque Distrital de São Sebastião)



4. ARIS Núcleo Urbano São Sebastião - Poligonal 3



6. **VOTO**

Diante do exposto, voto pela aprovação da minuta de decreto, apresentada pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh), que visa aprovar a poligonal para regularização fundiária urbana da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS do Núcleo Urbano de São Sebastião, constante da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, nos exatos termos constantes no relatório acima, tendo em vista a verificação pelas autoridades competentes, submetendo-se à deliberação deste Conselho.

Brasília, 19 de outubro de 2023.

Hamilton Lourenço Filho

Conselheiro Suplente

Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente por **HAMILTON LOURENCO FILHO - Matr. 0002875-4**, **Diretor(a) Técnico(a)**, em 11/10/2023, às 13:12, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **124449920** código CRC= **F8D2489E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF
Telefone(s): 061 33421139
Sítio - www.terracap.df.gov.br