



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Executiva das Cidades

Memorando Nº 100/2021 - SEGOV/SECID

Brasília-DF, 22 de outubro de 2021.

PROCESSO SEI Nº 0390-000499/2011

INTERESSADO: Federação Nacional Comunidade Evangélica Sara Nossa Terra.

ASSUNTO: Desdobro de lote situado no Setor M Norte, QNM 28, Lote B, na Região Administrativa de Taguatinga.

RELATOR: Valmir Lemos de Oliveira – Membro Suplente – Secretaria de Governo/DF.

Ilustres Conselheiros,

No bojo do presente processo submetido para apreciação deste egrégio Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal – CONPLAN , temos como objeto o desdobro de lote para fins de regularização fundiária e urbanística da área de interesse da Federação Nacional Comunidade Evangélica Sara Nossa Terra, situado conforme registro constante em cartório, no **Setor M Norte, QNM 28, Lote B**, na Região Administrativa de Taguatinga, com área de 50.000m², de propriedade do Distrito Federal, segundo dados extraídos da matrícula nº 92.225, registrada no 3º Cartório de registro de Imóveis do Distrito Federal.

• **HISTÓRICO**

A Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR, instaurou os autos para tratar da regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas ou de assistência social, consoante disposto na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social e dá outras providências.

A matéria foi analisada pela Força-Tarefa dos Templos, instituída pela Portaria nº 18, de 12 de março de 2019, pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP e pela Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR e pela Assessoria Jurídico Legislativa-SEDUH que, por meio da Nota Técnica n.º 91/2020 - SEDUH/GAB/AJL (38346841), não vislumbrou óbices legais à luz dos aspectos jurídicos de constitucionalidade, legalidade e demais normas posicionando-se no sentido de que o Distrito Federal pode promover o desmembramento de imóveis ocupados por entidades religiosas ou de assistência social, como ocorre no presente caso.

Não somente, a Assessoria Jurídico Legislativa ressalta que a Lei Complementar nº 806, de 2009, em seu artigo 5º, autoriza a doação das unidades imobiliárias pertencentes ao Distrito Federal à TERRACAP, para posterior transferência à entidades religiosas ou de assistência social, o que torna a TERRACAP também legitimada a formular requerimentos destinados ao desdobro do lote.

Importante observar que para fins regularização parcial das áreas ocupadas pelas entidades interessadas, o local de interesse poderá ser alienado ou concedido, nos termos do artigo 2º, do Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014, no todo ou parte, inclusive dispensando-se os procedimentos previstos na Lei de Licitações, como se extrai adiante:

“Art. 2º As áreas ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto e por entidades de assistência social e Povos e Comunidades Tradicionais que tenham

se instalado até 31 de dezembro de 2006 nos limites do Distrito Federal e estejam efetivamente realizando suas atividades no local **poderão ser regularizadas, no todo ou em parte**, mediante venda ou concessão de direito real de uso com opção de compra, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nos termos do disposto no art. 8º da Lei Federal nº 12.996 de 18 de junho de 2014.” (Sem destaque no original).

Ante a previsão legal vigente, uma vez notificada, a Federação Nacional Comunidade Evangélica Sara Nossa Terra formalizou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Grupo Força para Vencer (31297171) arrazoando que, desde 2005, mantém o local e exerce em conjunto trabalhos sociais e religiosos. Invocando então, que a área a ser desdobrada corresponde a duas áreas, sendo uma ocupada pela Federação Nacional Comunidade Evangélica Sara Nossa Terra e a outra pelo Grupo Força para Vencer, conforme Parecer Técnico n.º 129/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (39203207):

“Como parte do mesmo memorial (37841504) foi apresentada uma Planta de Situação (Figura 02) com a demarcação dos limites existentes no lote. De acordo com as delimitações representadas em planta depreende-se a existência de duas áreas distintas com a denominação "Igreja", com áreas de 17.401,70 m² e 3496,92 m². Na análise dos autos verificamos que foi identificada a ocupação, na mesma unidade imobiliária, por outras 2 (duas) entidades, quais sejam, Grupo Força do Vencer e Cooperativa Recicle Vida (22559142).”

Submetido o pleito à análise da Unidade de Novos Parcelamentos, para fins de manifestação quanto a conformidade, essa por meio do Despacho - SEDUH/SUPAR/UPAR (38971055), consignou que:

“Quanto a este aspecto, resta o entendimento de que o objeto do presente processo se restringe à regularização da área ocupada pela requerente e, portanto, **apenas essa área deverá ser desdobrada do lote original, permanecendo o remanescente como lote único de propriedade do Distrito Federal**. Deste modo não vislumbramos impedimento na continuidade do processo de desdobro com a participação da requerente no tocante aos procedimentos de Desdobro da área ocupada, uma vez há possibilidade de regularização em parte, conforme destacado nos itens 22 e 23 da Nota Técnica N.º 91/2020 - SEDUH/GAB/AJL.” (Grifo nosso)

Finalizadas as versões finais do Projeto de desdobro, foi solicitada manifestação da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal - SEE, em virtude de tratar-se de imóvel de propriedade do Distrito Federal, oportunidade em que a Gerência de Regularização de Bens Imóveis daquela Secretaria, informou não ser necessária qualquer manifestação, mas tão somente o registro de ciência do feito, *in verbis*:

“Entendemos, no entanto, que não se faz necessária nenhuma manifestação além da ciência, uma vez que todas as tratativas técnicas acerca da viabilidade do pedido de desdobro para possibilitar a regularização do referido imóvel já foram esgotadas no processo. O referido imóvel inclusive consta no Anexo IV da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, que dispõe sobre a política pública de regularização fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social, razão pela qual sugere-se, portanto, encaminhamento à SPI para anuência e prosseguimento das tratativas.”

Outrossim, temos que a proposta se enquadra como desdobro por ser a subdivisão de lote com matrícula em cartório de imóveis – matrícula nº 92225, 3º CRI (20698126) – que não implica na criação de novas vias, bem como em virtude da subdivisão proposta atender às restrições da Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019 quanto ao uso, parâmetros de ocupação e aos dimensionamentos mínimos de área e testada frontal.

À vista disso, destaca-se que as exigências relacionadas ao Projeto Urbanístico de Desdobro - URB foram atendidas conforme atesta o Parecer Técnico nº 21 (52871747), atendendo desta forma as determinações do art. 8º, da Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021.

A aprovação do presente pleito no âmbito deste Conselho se faz necessária, em caráter excepcional, haja vista a existência de edificações no próprio nos termos da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que em seu artigo 3º, parágrafo §2º determina:

“§ 2º Fica dispensado da aprovação do Conplan **o desdobro que resulte em apenas 2 lotes**, exceto nos casos em que:

I - tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;

II - possua edificações;

III - esteja situado no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, conforme estabelece o art. 219, XIV, do PDOT.”

Assim, diante de informações apresentadas pela Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR, revela-se que o desdobro do Imóvel em questão, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 950 e demais legislações urbanísticas pertinentes.

Diante do exposto, resta cristalino que a proposta foi analisada observando-se os termos da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre desdobro de lotes, na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS; na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT; na Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e na Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, que estabelece os procedimentos, no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para desdobro e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal estando apta à decisão dos senhores e senhoras membros de Conselho.

• JUSTIFICATIVA

O presente autuado tem por objeto o desdobro de lote de propriedade do Distrito Federal, objetivando a regularização da ocupação de área pública, situada na QNM 28 Área Especial B, M Norte, Taguatinga-DF, pela Federação Nacional Comunidade Evangélica Sara Nossa Terra.

• CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nobres Conselheiros, ante o exposto o presente Projeto de Urbanismo de desdobro, consubstanciado na URB 131/2020 (52646785) e Memorial Descritivo - MDE 131/2020 (52646334) ora submetidos a avaliação deste Conselho, constata-se que o processo foi iniciado com requerimento formalizado pela **Federação Nacional Comunidade Evangélica Sara Nossa Terra** para regularização, por meio da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, do imóvel situado no **Setor M Norte, QNM 28, Lote B**, Região Administrativa de Taguatinga, de propriedade do **Distrito Federal**, cujos requisitos para aprovação do requerimento foram observados, permitindo ao Distrito Federal a promoção do desmembramento pleiteado, a exemplo de outros que podem ocorrer quando o terreno estiver ocupado por entidades religiosas ou de assistência social.

Importante salientar que o desdobro pleiteado, se aprovado, ocorrerá de forma parcial guardando relação apenas com a área ocupada pela Federação Nacional Comunidade Evangélica Sara Nossa Terra, mantendo-se a área remanescente como lote único de propriedade do Distrito Federal,

Ante o exposto, ao tempo em que consigno o valoroso e qualificado trabalho desenvolvido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, neste caso por intermédio das servidoras Amanda P. Sales Caetano, Ana Carolina Favilla Coimbra e Tereza Lodder apresento voto FAVORÁVEL à sua aprovação, submetendo-o a apreciação dos nobres membros deste Colegiado.

Valmir Lemos de Oliveira
Secretário Executivo das Cidades
Secretaria de Governo
Membro Suplente



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6, Secretário(a) Executivo(a) das Cidades**, em 23/10/2021, às 12:23, conforme art. 6º do Decreto nº 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= **72646753** código CRC= **12ADBCAA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Anexo do Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívico - Administrativa - CEP 70075-900 - DF
3313-5903