

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____, DE ____ DE _____ DE 2020

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal e altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, dos núcleos urbanos informais no território do Distrito Federal e altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

Parágrafo único. Aplicam-se ao Distrito Federal os dispositivos referentes à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais constantes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas alterações, no que couber, na forma desta Lei Complementar.

Art. 2º Para efeitos desta Lei Complementar, são consideradas as definições constantes em seu Anexo I, que se destinam exclusivamente à sua aplicação, não se admitindo analogia para outras normas urbanísticas.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

Art. 3º A Reurb no Distrito Federal é regida por esta Lei Complementar, respeitado o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 e observados os princípios, objetivos e diretrizes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º Entende-se como Reurb o processo que abrange 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.

§2º O procedimento de Reurb será estabelecido por ato do Poder Executivo, competindo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o detalhamento do processo, observada esta Lei Complementar, nos termos estabelecidos em seu regulamento.

Art. 4º Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a identificação dos núcleos urbanos informais, bem como a confirmação da classificação preliminar em uma das modalidades de regularização fundiária urbana previstas nesta Lei Complementar, nos termos estabelecidos no seu regulamento.

§1º Nos casos em que o requerimento de Reurb coincidir com a classificação estabelecida no PDOT, fica dispensada a apresentação de cadastro socioeconômico, bem como a respectiva análise.

§2º Havendo divergência entre a classificação indicada no requerimento e a disposição do PDOT, o legitimado deve apresentar cadastro socioeconômico que demonstre o fundamento do pedido, conforme regulamento, hipótese na qual o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode fixar modalidade distinta de Reurb.

Art. 5º A Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais, consideradas as áreas de regularização previstas no art. 125 da Lei Complementar nº 803, de 2009.

§1º Não é admitida Reurb em partes de núcleos urbanos informais localizados em:

I – áreas de proteção integral;

II - parcelamentos informais em áreas indicadas na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais definidas no PDOT;

III - áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal; e

IV – áreas definidas pelo projeto de regularização fundiária como área de risco ou não passível de ocupação urbana.

§2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em áreas de preservação permanente – APP, em áreas de proteção de manancial – APM ou em área de unidade de conservação de uso sustentável, a Reurb deve observar, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nacional no 12.651, de 25 de maio de 2012.

§3º No caso disposto no parágrafo anterior, é obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§4º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nacional nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, deve ser exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§5º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consiste na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

§6º Pode haver no mesmo núcleo urbano informal duas modalidades de Reurb na hipótese de existir uma parte ocupada predominantemente por população com renda familiar caracterizada como igual ou abaixo de 5 salários mínimos e outra parte ocupada predominantemente por população com renda familiar caracterizada como superior a de 5 salários mínimos.

§7º Considera-se ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% das famílias ocupantes do respectivo núcleo urbano informal.

§8º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis para as áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana e as diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observado o disposto no PDOT.

§9º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode fixar modalidade distinta de Reurb para o beneficiário que não atender aos critérios previstos nesta Lei Complementar.

Art. 6º As ocupações informais, identificados como de interesse social e situados em lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC ou Equipamentos Públicos Urbanos – EPU, nos termos do PDOT, podem ser regularizados quando houver estudo técnico realizado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal que demonstre a possibilidade de dispensa ou de oferta desses equipamentos em área adequada, considerado no mínimo o público-alvo, os deslocamentos necessários, as dimensões dos lotes disponíveis e seus acessos.

Parágrafo único. Em caso de inviabilidade de deslocamento ou supressão do EPC ou EPU, o Poder Executivo deve elaborar o Plano de Relocação dos Beneficiários, que atendam aos requisitos previstos no art. 10 desta Lei Complementar, e adotar as demais providências cabíveis.

Seção I

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 7º São legitimados para requerer a Reurb das ocupações existentes no Distrito Federal:

I - a União e o Distrito Federal, diretamente ou por meio de entidades da administração pública direta e indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 8º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode designar legitimado para promover os atos específicos para promoção da Reurb, nos casos em que no prazo de 180 dias da publicação desta Lei Complementar, não se iniciar o processo de Reurb nas Áreas de Regularização definidas na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT, ou quando o legitimado não cumprir os prazos estabelecidos.

Seção II

Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

Art. 9º São enquadrados na modalidade Reurb-S os núcleos urbanos informais identificados como:

I - Área de Regularização de Interesse Social – ARIS pelo PDOT;

II – Parcelamento Urbano Isolado de Interesse Social – PUI-S, nos termos do PDOT;

III - ocupações informais de interesse social localizadas em lotes destinados a EPC ou EPU;

IV - ocupações informais identificados como passivo histórico, cuja renda familiar predominante seja igual ou inferior à cinco salários-mínimos; e

V - núcleos urbanos informais localizados em Zona de Contenção Urbana nos termos do PDOT.

Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário e fixação da Reurb-S devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios:

I - o núcleo urbano informal deve possuir predominância de uso habitacional;

II - o beneficiário de Reurb-S deve atender aos seguintes requisitos:

- a) possuir renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos;
- b) não ter sido beneficiado em programas habitacionais do Distrito Federal ou de outra unidade federativa, observado o disposto na legislação vigente;
- c) não ser nem ter sido proprietário, beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural no Distrito Federal ou em outra unidade federativa;
- e
- d) não ser nem ter sido beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal ou em outra unidade federativa.

Parágrafo único. A comprovação das condições de que trata a alínea b do inciso II do *caput* deste artigo se dá com base em critérios estabelecidos pela legislação que rege a política habitacional do Distrito Federal, observado o regulamento desta Lei Complementar.

Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos no art. 10 são fixados como Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes.

Parágrafo único. Os terrenos sem predominância habitacional podem ser regularizados como Reurb-S, desde que o interesse público seja devidamente justificado e declarado por meio de ato específico do Poder Executivo.

Seção III

Da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico

Art. 12. São enquadrados na modalidade Reurb-E os núcleos urbanos informais identificados como:

- I - Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE pelo PDOT;
- II - Parcelamento Urbano Isolado de Interesse Específico – PUI-E, nos termos do PDOT;
- III – ocupações informais identificados como passivo histórico, cuja renda familiar predominante seja superior à cinco salários-mínimos; e
- IV - núcleos urbanos informais localizados em Zona de Contenção Urbana nos termos do PDOT.

Art. 13. Na Reurb-E, deve ser definido, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, conforme o caso, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos.

Art. 14. O Distrito Federal pode proceder a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial dos núcleos urbanos informais existentes em áreas de domínio público, enquadrados como Reurb-E, quando comprovado e declarado, em ato específico do Poder Executivo, o interesse público e vinculado a posterior ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários diretos do investimento despendido, conforme regulamentação específica do Poder Executivo.

Parágrafo único. Os custos a que se refere o *caput* deste artigo incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

Seção IV **Da Instalação de Infraestrutura Essencial**

Art. 15. Fica autorizada a instalação e a adequação da infraestrutura essencial, em caráter provisório, nos núcleos urbanos informais, em processo de regularização fundiária, observado o disposto nesta Lei Complementar e em regulamentação específica.

§1º Fica dispensada a instauração do processo de que trata o *caput* para os casos de instalação de infraestrutura essencial situados em áreas de interesse social, comprovado o interesse público.

§2º Para a instalação de infraestrutura de que trata o *caput* devem ser obedecidas as condições estabelecidas pelas agências reguladoras.

§3º Os titulares das unidades consumidoras localizadas em áreas passíveis de regularização, nos termos desta Lei Complementar, receberão por escrito da concessionária:

I - as orientações técnicas e comerciais referentes ao caráter provisório do fornecimento; e

II – as informações quanto à remoção da rede de distribuição, caso haja determinação dos órgãos competentes para a desocupação da área.

§4º Nos casos de Reurb-E instauradas em áreas particulares, a autorização de que trata o *caput* não pode gerar custos de instalação de infraestrutura para o Poder Público.

Art. 16. A instalação de infraestrutura essencial, em caráter provisório, não resulta no reconhecimento de regularidade de posse, de propriedade, dos respectivos loteamentos ou das unidades habitacionais, nem tampouco direito de indenização às infraestruturas implantadas por particulares, em casos de remoção.

CAPÍTULO III DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 17. Fica autorizada a adoção de procedimento simplificado específico de licenciamento ambiental para os casos previstos nesta Lei Complementar, a ser disposto por ato comum entre o órgão de licenciamento ambiental e o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 18. O órgão de licenciamento ambiental emitirá, em até 180 (cento e oitenta) dias a partir da vigência dessa norma, Diretrizes Ambientais Obrigatórias, para as áreas em regularização, que deverão balizar a elaboração do projeto da REURB, tornando desnecessária a aprovação de estudos ambientais preliminares à concepção deste projeto.

Art. 19. Para os casos de REURB-S, poderá ser considerado, a critério do órgão ambiental, o pagamento de compensação ambiental devida pela modalidade de conversão do valor em investimentos em estudos ambientais para viabilizar a regularização de áreas classificadas exclusivamente como REURB-S, mediante comprovação documental do investimento.

Art. 20. O órgão de licenciamento ambiental poderá, na fase de renovação de licença de operação ou equivalente, emitir, após avaliação técnica, licença de operação permanente da área regularizada, que dispensará renovações posteriores.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 21. Aplicam-se, na regularização fundiária urbana no âmbito do Distrito Federal, sem prejuízo de outros que se demonstrem adequados, os instrumentos definidos no art. 15 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. Os instrumentos e a respectiva aplicação serão objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 22. A aprovação final da utilização dos instrumentos a que se refere o art. 21 desta Lei Complementar se dará por ato exclusivo do Chefe do Poder Executivo, após análise técnica conclusiva realizada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 23. Fica vedada a aplicação do instrumento da Legitimação Fundiária nos Núcleos Urbanos Informais Consolidados definidos como Reurb-E situados em imóvel público da União, do Distrito Federal e de suas entidades vinculadas.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no caput os núcleos urbanos informais reconhecidos como passivo histórico.

Art. 24. A aplicação da Legitimação Fundiária em Reurb-S quando o Núcleo Urbano Informal estiver situado em imóveis públicos da União, do Distrito Federal e de suas entidades vinculadas fica restrita aos imóveis e beneficiários que:

I - cumpram os requisitos dos arts. 10 e 11 desta Lei Complementar; ou

II – que se enquadrem como passivo histórico.

CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NAS CIDADES CONSOLIDADAS

Art. 25. Aplica-se a Reurb-S nas cidades consolidadas no âmbito do Distrito Federal oriundas de programas de assentamento promovidos pelo Distrito Federal, registrados junto ao cartório de registro de imóveis, para titulação aos atuais ocupantes, dispensada a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A aplicação do disposto no caput será objeto de regulamento próprio a ser expedido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 26. Para fins de regularização fundiária nas cidades consolidadas, oriundas de programas de assentamento promovidos pelo Distrito Federal, fica autorizada a alienação dos imóveis do Distrito Federal aos atuais possuidores.

§1º A alienação de que trata o caput se dará mediante doação:

I - ao possuidor cuja fixação tenha sido autorizada pelo Poder Público e, na data de publicação desta Lei, ainda permaneça nessa condição;

II - ao possuidor que apresente as seguintes condições:

a) ter renda familiar de até cinco salários-mínimos;

b) não ter sido beneficiado em programas habitacionais, de regularização fundiária ou de assentamento rural do Distrito Federal;

c) comprovar que reside no Distrito Federal nos últimos cinco anos, mesmo que não seja no endereço a ser regularizado;

d) não ser e nem ter sido proprietário, promitente comprador e ou cessionário de imóvel residencial no Distrito Federal; e

e) não ser nem ter sido beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal ou em outra unidade federativa.

§ 2º O disposto no inciso I, §1º aplica-se aos casos de sucessão por herança ou por cadeia sucessória.

§3º A alienação se dará mediante venda direta pelo preço da avaliação do imóvel ao ocupante que não atenda ao disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§4º A alienação se dará mediante prévia licitação, assegurando-se o direito de preferência ao legítimo ocupante, nos casos em que não houver a alienação prevista nos §§ 1º, 2º e 3º.

§5º Nos casos de alienação previstos nos §§ 3º e 4º deste artigo, o beneficiário pode optar pela assinatura da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa – CDRU Onerosa.

§6º A CDRU Onerosa deve ser realizada de acordo com condições definidas em ato administrativo do órgão gestor da política habitacional do Distrito Federal

§7º A CDRU Onerosa pode ser convertida em alienação por venda direta após 60 meses, sendo 50% do valor pago à título de CDRU revertido em amortização na alienação.

§8º Na hipótese de alienação precedida de licitação nos termos do §3º, o valor das benfeitorias realizadas pelo possuidor deve ser ressarcido pelo vencedor da licitação diretamente ao mesmo, na forma estipulada no edital.

§ 9º Fica vedada a doação e a venda direta de que trata os §§ 1º, 2º e 3º deste artigo de imóveis que não apresentem uso predominantemente residencial da unidade imobiliária, hipótese em que se aplica o disposto no §4º deste artigo.

§10. Para comprovação da cadeia sucessória de que trata o §1º devem ser apresentados os documentos de aquisição que remetam ao beneficiário original.

§11. A doação e a CDRU Onerosa de que tratam esta Lei Complementar serão realizadas com encargo, devendo o beneficiário averbar o Habite-se na matrícula do imóvel, no prazo máximo de cinco anos.

§12. A não observância do prazo estabelecido no §11 deste artigo ensejará a perda da doação, da CDRU ou a aplicação das sanções administrativas previstas na legislação em vigor.

Art. 27. A alienação por venda direta deve ser precedida de avaliação com base nos parâmetros vigentes no mercado imobiliário e na Norma Brasileira Registrada da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que trata da Avaliação de Imóveis Urbanos.

§1º A avaliação prevista neste artigo deve ser realizada de acordo com condições definidas em ato administrativo do órgão gestor da política habitacional do Distrito Federal.

§2º A avaliação deve considerar a necessária valorização decorrente de obras públicas que implicam melhorias no sistema viário, na infraestrutura e em outros aspectos urbanísticos.

§3º A avaliação deve ser acompanhada de respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou instrumento semelhante.

§4º É facultada ao ente público responsável pela regularização a celebração de convênios com instituições públicas ou privadas devidamente registradas para a avaliação dos imóveis

Art. 28. O valor arrecadado com a alienação e com a concessão de direito real de uso onerosa dos imóveis objeto desta Lei Complementar é destinado ao Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS.

§1º Fica criada fonte de receita própria relacionada aos recursos pecuniários decorrentes de que tratam o caput, vinculada ao programa de trabalho e à dotação orçamentária recolhidas diretamente na conta do FUNDHIS.

§2º Os recursos de que tratam o caput devem ser movimentados pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, a partir de autorização da Conselho Gestor do FUNDHIS, conforme Resolução.

§3º O cumprimento da finalidade estabelecida no caput dá-se pelo desenvolvimento de estudos, pesquisas e projetos e pela realização de obras e serviços relacionados às Áreas de Regularização de Interesse Social estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

§ 4º Os recursos de que tratam o caput possuem destinação exclusiva e não podem ser utilizados como suplementação orçamentária.

CAPÍTULO VI

DA ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL

Art. 29. O Anexo II – Mapa 2 - Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais e o Anexo II - Tabela 2B, nas Áreas de Regularização Fundiária de Interesse Social – ARIS, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, passam a vigorar acrescidos dos seguintes núcleos urbanos informais, conforme poligonais constantes no Anexo II desta Lei Complementar:

I – ARIS em Setor Habitacional:

- a) ARIS Dorothy Stang; e
- b) ARIS Zilda Xavier.

II – ARIS fora de Setor Habitacional:

- c) ARIS Capão Comprido;
- d) ARIS Morro da Cruz II;
- e) ARIS Horta Comunitária I;
- f) ARIS Condomínio Bica do DER;
- g) ARIS Vila do Boa; e
- h) ARIS Nova Gênese.

§ 1º O Mapa 2 – Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais, do Anexo II – Estratégias de Ordenamento Territorial, da Lei

Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, passa a vigorar com as seguintes áreas de oferta habitacionais alteradas, conforme poligonais constantes no Anexo III desta Lei Complementar:

- I - áreas livres no interior do Setor Habitacional Nova Colina;
- II - áreas livres no interior do Setor Habitacional Mestre d'Armas;
- III – Setor Nacional, na Região Administrativa de São Sebastião.

§ 2º O Mapa 5 – Densidades Demográficas, do Anexo III, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, passa a vigorar na forma do Mapa do Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 3º A Tabela 2B – Áreas de Regularização, do Anexo II – Estratégias de Ordenamento Territorial, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, passa a vigorar com as alterações indicadas no Anexo V desta Lei Complementar, nos termos do disposto no art. 28 desta Lei Complementar e do art. 1º da Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019.

§ 4º O Anexo II – Tabela 2C, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, passa a vigorar com as alterações indicadas no Anexo VI desta Lei Complementar.

§ 5º O Anexo II – Tabela 2D, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, passa a vigorar com as alterações indicadas no Anexo VII desta Lei Complementar, observado o art. 2º da Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019.

§ 6º O Anexo VI - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, passa a vigorar com as alterações indicadas no Anexo VIII desta Lei Complementar.

Art. 30. A Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 117. A Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da legislação vigente, visa à adequação dos Núcleos Urbanos Informais – NUI, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no art. 125 desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 1º A regularização fundiária urbana compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico.

§ 2º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por NUI aquele comprovadamente ocupado, com porte e compacidade que caracterize ocupação urbana, clandestina, irregular ou na qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação, predominantemente utilizada para fins de moradia, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas.”(NR)

“Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas três categorias de núcleos urbanos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária nos termos da legislação específica:

I – Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares ocupados com características urbanas, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização, conforme Anexo II, Mapa 2, e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;

.....” (NR)

“Art. 125. Para fins de regularização fundiária e ordenamento territorial no Distrito Federal, são reconhecidas como Áreas de Regularização:

I – as áreas indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar;

II – as áreas indicadas no art. 127 desta Lei Complementar;

III – as áreas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, identificadas como passivo histórico, as quais podem ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade;

IV – as ocupações informais de interesse social situadas em lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC ou em Equipamentos Públicos Urbanos – EPU, reconhecidas como Núcleo Urbano Informal – NUI pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal; e

V – os núcleos urbanos informais localizados em Zona de Contenção Urbana, observado o art. 78 desta Lei Complementar.

.....

§2º Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais, indicados no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C desta Lei Complementar, podem ser ajustados quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana, visando incluir núcleos urbanos informais contíguos à poligonal e decorrente de processo de expansão ou visando garantir a melhor qualificação do projeto, sendo respeitado o limite de:

I – 20% em relação ao polígono original, quando localizados em ARIS e Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI-S;

II – 10% em relação ao polígono original, quando localizados em ARINE e Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI-E.

§3º O ajuste de polígono indicado no §2º está condicionado à anuência da unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§4º A regularização das áreas indicadas no inciso III do caput devem obedecer ao rito estabelecido na legislação vigente e regulamento específico a ser emitido pelo Poder Executivo.

§5º A ampliação de poligonal de que trata o caput também pode ser aplicada aos Setores Habitacionais indicados nesta Lei Complementar, de forma a adequá-la aos ajustes realizados pelos processos de regularização.

§6º O reconhecimento de ocupações informais de interesse social previsto no inciso IV do caput fica condicionado ao atendimento cumulativo dos seguintes critérios:

I – ser constituídas por no mínimo 80% do total de terrenos para fins de moradia, com no mínimo 5 anos de ocupação;

II – ser constituídas por terrenos com área predominante de até 250 metros quadrados, limitado à área máxima de 500 m²;

III – seja comprovado por estudo técnico realizado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a possibilidade de dispensa ou de oferta desses equipamentos em área adequada, considerado no mínimo o público-alvo, os deslocamentos necessários, as dimensões dos lotes disponíveis e seus acessos.

§7º Os parcelamentos irregulares de interesse específico em terras particulares ficam obrigados a promover sua regularização nos termos deste Plano Diretor, devendo apresentar a documentação requerida no prazo máximo de cento e oitenta dias, a partir de notificação emitida pelo órgão responsável pela regularização fundiária no Distrito Federal, após o que ficam sujeitos à aplicação de IPTU progressivo no tempo.

§8º As ARIS situadas na Macrozona Rural são consideradas como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei nacional nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e apresentam média densidade demográfica.” (NR)

“Art. 126. São consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei nacional nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda as:

I – ARIS, indicadas no Anexo II, Mapa 2 e na Tabela 2B, desta Lei Complementar;

II – ARIS listadas no parágrafo único, do art. 127, desta Lei Complementar;

III – ocupações informais identificadas como passivo histórico prevista no art. 125, inc. III, desta Lei Complementar, cuja renda familiar predominante seja superior a 5 salários mínimos; e

IV - ocupações informais de interesse social previstas no art. 125, inc. IV, desta Lei Complementar.” (NR)

“Art. 127. ...

...

III –Núcleo Urbano de Santa Maria, na Região Administrativa de Santa Maria;” (NR)

“Art. 131.

§1º Considerando a realidade consolidada, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar podem ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

§2º O projeto de urbanismo no âmbito da Regularização Fundiária Urbana pode admitir o uso misto de atividades, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pela

unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que mantida a predominância do uso habitacional.” (NR)

“Art. 132. ...

...

II - são classificados como Parcelamentos Urbanos Isolados:

a) de interesse social, aqueles ocupados predominantemente por população com renda familiar não superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no País, considerados como ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; e

b) de interesse específico, aqueles não caracterizados como parcelamento urbano isolado de interesse social.

...

V - pode ser empregado o instrumento da Reurb da Demarcação Urbanística, nos termos da legislação vigente, nos Parcelamentos Urbanos Isolados de Interesse Social;” (NR)

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 31. O Distrito Federal deve promover a adequada gestão do território, com o efetivo monitoramento das ocupações e dos núcleos urbanos informais, adotando as devidas providências fiscais, administrativas e judiciais cabíveis caso constatadas irregularidades ou conflitos fundiários, ambientais e sociais.

Parágrafo único. As áreas inseridas em situação de risco indicadas no projeto de regularização fundiária devem ser objeto de ação prioritária e imediata pelo Poder Público com vistas à proteção da população.

Art. 32. Aplica-se no Distrito Federal a isenção de custas e emolumentos, dentre outros benefícios, relacionados aos atos notariais e registrais para regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 17 de julho de 2019, e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 33. Para fins da Reurb-S, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e do §1º do art. 47 da Lei Orgânica do Distrito Federal, bem como a elaboração de legislação específica para cada caso.

Art. 34. A inobservância aos parâmetros e obrigações estabelecidos nesta Lei Complementar, e em seu regulamento, sujeita o infrator à advertência, multa e, caso não seja providenciada a adequação no prazo regulamentar, a remoção da ocupação.

§1º A especificação das infrações para fins de aplicação das penalidades previstas no *caput*, bem como as respectivas correlações, devem ser as indicadas no regulamento desta Lei Complementar.

§ 2º Aplica-se ao disposto no *caput*, no que couber, o disposto no Capítulo V da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

§3º A ocupação existente que não se adequar aos termos previstos nesta Lei Complementar e em seu regulamento pode ensejar a retirada, pelo responsável pela ocupação, às suas expensas, no prazo estabelecido na notificação, sem prejuízo de que o poder público proceda a demolição e recolhimento das instalações às custas do responsável, em caso de inércia.

Art. 35. O procedimento administrativo do processo de regularização fundiária e de instalação de infraestrutura essencial tratado nesta Lei Complementar é o definido por ato específico do Poder Executivo.

Art. 36. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar e em seu regulamento podem ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei Complementar, sendo regidos, a critério deles, pelos [arts. 288-A a 288-G da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), e pelos [arts. 46 a 71-A da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

Art. 37. Revogam-se as disposições em contrário, em especial os arts. 1º e 2º da Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012.

Art. 38. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, __ de _____ de 2020.

131º da República e 59º de Brasília
IBANEIS ROCHA