

## **NOTA TÉCNICA**

### **1. DA INSTITUIÇÃO DO INSTRUMENTO JURÍDICO LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

A Lei nacional nº 13.465, aprovada em 11 de julho de 2017, dispõe sobre a regularização fundiária rural, urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, especifica a regularização fundiária, no âmbito da Amazônia Legal, e institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.

A Legitimação Fundiária é um dos novos institutos jurídicos trazidos pela referida Lei nacional no âmbito da regularização fundiária urbana, conforme conceito definido no inciso VII do seu art. 11. Esse novo instituto jurídico possibilita a transmissão de imóvel ao ocupante, no âmbito do processo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, como “forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do poder público àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, existente em 22 de dezembro de 2016.”, conforme o artigo 23 da Lei nacional nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

### **2. DA REGULAMENTAÇÃO DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA NO DISTRITO FEDERAL:**

Com objetivo de agilizar o processo de regulamentação da Lei nacional nº 13.465/2017 foram editados os seguintes Decretos:

- Decreto nº 38.023/2017, que cria a Câmara Permanente de Preservação e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários do DF;
- Decreto nº 38.173/2017, que regulamenta o inciso VI do art.33 da Medida Provisória nº 759, para os procedimentos administrativos de regularização fundiária no DF;
- Decreto nº 38.333/2017, que dispõe sobre a aplicação da Lei Nacional nº 13.465/2017 no Distrito Federal; e
- Decreto nº 38.433/2017, institui Grupo de Trabalho para regulamentar a Lei Federal nº 13.465/2017, sob coordenação da Casa Civil (CACI).

Neste sentido, encontram-se em plena atividade os seguintes subgrupos do GT da Lei nº 13.465/2017:

- Subgrupo 1 – Novas informalidades (PÓS-PDOT): classificação dos Núcleos Urbanos Informais no DF;
- Subgrupo 2 – Regularização de Condomínios e regulamentação das novas tipologias de condomínios (muros e guaritas);
- Subgrupo 3 – Procedimentos da Regularização Fundiária Urbana Reurb no DF.

Além desses três subgrupos, foi criado um quarto com objetivo de regulamentar os instrumentos de regularização criados pela Lei Federal nº 13.465/2017. Contudo, este subgrupo ficou restrito no âmbito da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – Segeth para normatizar especificamente o novo instrumento da Legitimação Fundiária, sendo constituído pelo Assessor Jurídico Legislativo da Segeth e por representantes da Diretoria de Regularização Fundiária. Foram realizadas reuniões para elaborar uma minuta de Projeto de Lei. Posteriormente, por delimitação de escopo entre os instrumentos legislativos, dividiu-se o conteúdo entre dois instrumentos normativos: a alteração da Lei distrital nº 4.996, de 22 de dezembro de 2012, e o decreto de regulamentação do instituto da Legitimação Fundiária no Distrito Federal.

Em ambos os instrumentos foram inseridos dispositivos que garantem a transparência e publicidade dos atos dos gestores públicos.

### **3. DOS CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A REGULAMENTAÇÃO DA LEI NACIONAL Nº 13.465/2017:**

As minutas de Projeto de Lei e de Decreto ora encaminhadas buscam trazer legalidade para aplicação do instrumento no Distrito Federal, tanto para os casos de regularização fundiária de interesse social como para os casos de regularização fundiária de interesse específico, tendo sido excluídos do escopo dos normativos propostos os imóveis de propriedade da União.

No caso da Minuta de Projeto de Lei, que propõe alteração de dispositivos da Lei nº 4.966, de 19 de dezembro de 2012, o principal objetivo foi permitir o registro cartorial e a titulação dos beneficiários de segmentos sociais de baixa renda, especialmente os mais vulneráveis, em terras públicas do Distrito Federal.

A aplicação da Legitimação Fundiária no DF fica restrita a ocupações comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, e inseridas na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, ou ainda que por ventura venham a ser enquadradas como Regularização Fundiária Urbana – Reurb, por ato normativo competente.

### **3.1. Do Projeto de Lei de regulamentação da aplicação do instrumento em imóveis de domínio do Distrito Federal:**

Para o caso de ocupações situadas em imóveis de propriedade do Distrito Federal, estabeleceu-se que a aplicação do instrumento fica restrita a beneficiários que atendam aos seguintes requisitos:

- I – ser beneficiário de unidade imobiliária com predominância habitacional de até duzentos e cinquenta metros quadrados;
- II – possuir renda familiar de até 5 salários-mínimos vigente no País;
- III – não ter sido beneficiado em programas habitacionais e de regularização fundiária do Distrito Federal e, quando houver cadastro unificado, em outra unidade federativa;
- IV – comprovar a residência no imóvel objeto da regularização;
- V – não ser nem ter sido proprietários, beneficiários, concessionários, foreiros ou promitentes compradores de imóvel urbano ou rural no Distrito Federal;
- VI – não ter sido beneficiário contemplado por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- VII – quando imóvel urbano com finalidade não-residencial, ter sido reconhecido e justificado pelo Poder Público como de interesse público a sua ocupação.

Destacamos que a aplicação da Legitimação Fundiária em imóveis de domínio do Distrito Federal não se aplica aos núcleos urbanos informais consolidados que sejam caracterizados como ARINE, PUI de Interesse Específico, na modalidade de Reurb-E ou de imóvel urbano com finalidade não-residencial localizados em áreas de regularização de interesse social – ARIS, Parcelamento Urbano Isolado de Interesse Social - PUI-S e Reurb-S.

Busca-se com isso preservar o patrimônio público de um processo especulativo de apropriação urbana, com a possibilidade de transferência de domínio sem ônus apenas para os mais vulneráveis de interesse social.

Procurou-se também institucionalizar a publicidade do processo de regularização fundiária urbana, atribuindo-se ao órgão responsável pela política de regularização fundiária urbana dar publicidade a todas as etapas do processo de regularização e informar os dados das unidades imobiliárias e dos beneficiários, de maneira a facilitar o acompanhamento e controle pela população.

### **3.2. Da minuta de Decreto de regulamentação da aplicação do instrumento em imóveis de domínio público ou privado:**

Inicialmente, dispôs-se que a aplicação da Legitimação Fundiária fica restrita ao âmbito de processo de regularização fundiária urbana e para os núcleos urbanos informais consolidados inseridos na Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT ou enquadrados como Reurb e existentes em 22.12.2016.

No caso de regularização fundiária urbana de ocupações situadas em imóveis de propriedade privada, a aplicação do instrumento pode ocorrer tanto em áreas caracterizadas como de Interesse Social quanto em áreas caracterizadas como Interesse Específico.

Já no caso de regularização fundiária urbana de ocupações situadas em imóveis de propriedade do Distrito Federal, a aplicação do instrumento pode ocorrer apenas em áreas caracterizadas como de Interesse Social, sendo admitida a utilização do instrumento no caso de imóveis não-residenciais situados em Reurb-E, desde que reconhecido e justificado o interesse público por ato do Governador do Distrito Federal. Os requisitos de aplicação da Legitimação Fundiária em imóveis de propriedade do Distrito Federal serão definidos por meio da alteração proposta na Lei nº 4.966/2012, conforme descrito no item 3.1.

No sentido de não ferir o pacto federativo, para os imóveis de domínio da União, no âmbito da Reurb, definiu-se que se aplicam normas específicas emitidas por seus órgãos competentes.

Também foi estabelecido que até a definição dos procedimentos para aplicação da Legitimação Fundiária no Distrito Federal, devem ser seguidos os procedimentos

estabelecidos no Decreto federal nº 9.310/2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana.

É importante salientar que já foi criada, por meio do Decreto distrital nº 38.023/2017 a Câmara Permanente de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários do Distrito Federal, conforme previsto na Lei nacional nº 13.465/2017, a qual receberá os processos de Reurb objeto de impugnação da solicitação de Legitimação Fundiária pelo titular de direitos reais de propriedade sobre o imóvel.

Estabelece-se também o rito da averbação para identificar os imóveis que passaram pelo processo de Legitimação Fundiária na aquisição de direito real sobre o imóvel.

Além disso, o instrumento Legitimação Fundiária não pode ser aplicado em parcelamento objeto de impugnação pelos titulares de domínio ou pelos confrontantes da área demarcada, sendo vedada a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF para área objeto de impugnação até que o conflito seja resolvido.

A edição do Decreto vem agilizar o processo de titulação de imóveis situados em parcelamentos informais. Alertamos, contudo, para a extrema cautela de aplicação do instrumento, uma vez que este instituto é uma novidade no ordenamento jurídico urbanístico e mesmo, nos casos de áreas de domínio privado em Reurb E, o Distrito Federal, na qualidade de interventor, poderá responder judicialmente pelo ato de intervenção.

#### **4. CONCLUSÃO:**

A edição do Projeto de Lei e da minuta de Decreto ora propostos para aplicação da Legitimação Fundiária no Distrito Federal vem ao encontro do compromisso e da obrigação do Poder Público na regularização fundiária urbana e na redução do passivo socioambiental no Distrito Federal.