

MARCO TEMPORAL REURB

- 1. DECRETO Nº 46.741, DE 14 DE JANEIRO DE 2025**
Regulamenta a [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
CASA CIVIL



Versão Digital

DECRETO Nº 46.741, DE 14 DE JANEIRO DE 2025

Regulamenta a [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 100, incisos VII e XXVI, da [Lei Orgânica do Distrito Federal](#), com fundamento na [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e na [Lei Complementar nº 803](#), de 25 abril de 2009, DECRETA:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto regulamenta a [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), e estabelece os procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal.

Art. 2º Constituem objetivos da Reurb:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano do Distrito Federal e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado e a sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo do Distrito Federal;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

TÍTULO II
MODALIDADES DE REURB

Art. 3º A Reurb compreende duas modalidades:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S, aplicável aos núcleos urbanos informais identificados como:

- a) Área de Regularização de Interesse Social - Aris pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT;
- b) Parcelamento Urbano Isolado de Interesse Social - PUI-S, nos termos do PDOT;
- c) ocupações informais de interesse social localizadas em lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários - EPC ou Equipamentos Públicos Urbanos - EPU;
- d) passivo histórico, em áreas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuam registro, cuja caracterização urbanística seja compatível com o interesse social;
- e) de interesse social, localizados em Zona de Contenção Urbana nos termos do art. 78 do PDOT; e
- f) comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, em zona urbana ou rural, cujo porte, compatibilidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse social.

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E, aplicável aos núcleos urbanos informais identificados como:

- a) Área de Regularização de Interesse Específico - Arine pelo PDOT;
- b) Parcelamento Urbano Isolado de Interesse Específico - PUI-E, nos termos do PDOT;

c) passivo histórico, em áreas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuam registro, com caracterização urbanística compatível com o interesse específico; e

d) de interesse específico, localizados em Zona de Contenção Urbana, nos termos do art. 78 do PDOT; e

e) comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, em zona urbana ou rural, cujo porte, compacidade e parâmetros urbanísticos específicos definidos em estudo técnico elaborado ou aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal admitam a instauração de processo de regularização de interesse específico.

§ 1º Os setores habitacionais de regularização correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas e são utilizados no procedimento de Reurb de maneira complementar para viabilizar a regularização de núcleos urbanos informais inseridos nas áreas elencadas nos incisos I e II, do caput.

§ 2º A Reurb de áreas inseridas em setores habitacionais de regularização que não estejam sobrepostas às Áreas de Regularização de Interesse Social - Aris e Áreas de Regularização de Interesse Específico - Arine demandam a elaboração ou aprovação do estudo de que tratam a alínea "f", do inciso I, e a alínea "e", do inciso II, do caput.

Art. 4º Não é admitida Reurb em partes de núcleos urbanos informais localizados em:

I - áreas de proteção integral e parques ecológicos;

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

III - áreas definidas como área de risco ou não passível de ocupação urbana em estudo ambiental aprovado pelo órgão ambiental competente, que devem ser incorporadas ao projeto de regularização.

§ 1º Nos casos previstos no inciso III deste artigo, após elaboração de estudos específicos e adoção de providências que eliminem os riscos ou atendimento das exigências da legislação vigente e dos órgãos e entidades competentes, as áreas poderão ser inseridas no projeto de regularização.

§ 2º Se a poligonal do projeto estiver inserida nas áreas descritas nos incisos do caput deste artigo e não for possível a adoção das medidas do parágrafo anterior, o legitimado deve elaborar e executar Plano de Reassentamento e Reordenamento.

§ 3º Nos casos previstos no caput em que a ocupação seja caracterizada de interesse social, o Plano de Reassentamento e Reordenamento ficará a cargo da entidade executora da Política Habitacional do Distrito Federal, na forma do art. 6º, da Lei Distrital nº 5.782, de 19 de dezembro de 2016.

§ 4º Constatada a existência de ocupação situada, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União ou pelo Distrito Federal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#), hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

TÍTULO III

PROCEDIMENTO DE ENQUADRAMENTO E QUALIFICAÇÃO DE NÚCLEO URBANO INFORMAL

CAPÍTULO I

ENQUADRAMENTO PRELIMINAR

Art. 5º O procedimento de qualificação de Núcleo Urbano Informal - NUI de que tratam os arts. 9º, inciso VI, e 12, inciso V, da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021, se inicia mediante requerimento de qualificação por parte do legitimado, direcionado ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 6º O requerimento de qualificação deve ser apresentado acompanhado da seguinte documentação:

I - comprovação da condição do legitimado, nos termos do art. 26 deste decreto;

II - apresentação de indícios da existência de ocupação informal anterior ao dia 2 de julho de 2021, conforme definem o Anexo I da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021 e o art. 117, § 2º, da [Lei Complementar nº 803](#), de 2009;

III - plantas e mapas com dados georreferenciados da área que se pretende regularizar, contendo sua poligonal proposta e informações técnicas necessárias ao seu enquadramento na legislação urbanística vigente;

IV - planta contendo a sobreposição da poligonal proposta da área com a poligonal das matrículas afetadas e os confinantes, constantes do registro de imóveis, assinada por profissional legalmente habilitado, e acompanhada de documento de responsabilidade técnica;

V - matrículas dos imóveis atingidos e confinantes;

VI - informação acerca da existência de conflitos fundiários com a existência de processos judiciais e/ou administrativos;

VII - informação acerca da existência de áreas usucapidas; e

VIII - comprovante de pagamento da taxa de estudo prévio de viabilidade técnica para implantação de projeto.

§ 1º Para a comprovação que trata o inciso II, do caput, devem ser apresentados:

I - sobreposição da poligonal proposta com imagem aérea anterior ao marco temporal estabelecido; e

II - demais documentos que permitam identificar de maneira inequívoca a existência do Núcleo Urbano Informal no marco temporal estabelecido.

§ 2º Para a comprovação de que trata o inciso III, do caput, devem ser apresentados:

I - plantas e mapas da poligonal georreferenciada em formato de arquivo ".pdf" e ".dwg", ".pdf" e ".kml" ou ".pdf" e "shapefile"; e

II - memorial descritivo da poligonal da área.

Art. 7º A análise de que trata este capítulo compreenderá avaliação dos seguintes itens:

I - atendimento da documentação prevista no art. 6º;

II - existência de possíveis interferências com:

- a) áreas de domínio público;
- b) projetos urbanísticos registrados;
- c) projetos urbanísticos aprovados ou em andamento; e
- d) processos de regularização fundiária urbana ou rural em andamento.

§ 1º Para confirmação da interferência indicada na alínea a, do inciso II, do caput, se necessário, os autos serão remetidos em consulta fundiária à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap.

§ 2º Cabe à etapa de enquadramento a verificação prévia quanto à possibilidade de prosseguimento do feito.

§ 3º A confirmação definitiva da existência do NUI no marco temporal especificado, ocorre apenas na fase de análise prevista no Capítulo II deste título.

Art. 8º O indeferimento do requerimento de qualificação deve ocorrer quando identificadas interferências insanáveis da área proposta ou a impossibilidade de adequação da documentação apresentada.

§ 1º No caso de que trata o caput, o indeferimento deve ser motivado, sendo o interessado notificado, via correio eletrônico, para ciência do conteúdo do parecer técnico.

§ 2º Transcorridos 15 dias do recebimento da notificação, nas hipóteses previstas neste artigo, sem manifestação do interessado, o processo será arquivado.

Art. 9º Nos casos em que se verificar a possibilidade de adequação ou complementação da documentação ao previsto no art. 6º, o interessado será notificado, via correio eletrônico, para providências, no prazo de 15 dias.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto no caput sem manifestação do interessado, o processo será arquivado.

§ 2º O prazo previsto no caput não se aplica às entidades elencadas no art. 7º, incisos I, IV, e V, da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021.

Art. 10. O parecer técnico que concluir pela viabilidade de prosseguimento do feito deve indicar eventuais informações técnicas adicionais necessárias ao procedimento tratado no Capítulo II deste título, sendo o legitimado notificado, via correio eletrônico, para instruir o processo na forma do art. 11, no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento do processo.

CAPÍTULO II QUALIFICAÇÃO DO NÚCLEO URBANO INFORMAL

Art. 11. Para a análise de qualificação da ocupação como NUI, o legitimado deve apresentar:

I - relatório de caracterização com as informações ambientais e urbanísticas que incidam sobre a área, contendo, no mínimo:

- a) indicação do número de terrenos ocupados e do sistema viário existente;
- b) características da ocupação, confrontações, localização e demais designações cadastrais se houver;
- c) indicação dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a equipamentos públicos e outros equipamentos urbanos, quando já existentes;
- d) caracterização dos usos existentes; e
- e) incidência sobre áreas de restrição ambiental.

II - levantamento topográfico planimétrico cadastral contendo, no mínimo:

- a) a delimitação dos terrenos ocupados e suas respectivas edificações em arquivo no formato "shapefile"; e
- b) indicação dos terrenos ocupados com usos não residenciais unifamiliares.

§ 1º Os documentos de que tratam os incisos I e II, do caput, devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, acompanhados de documento de responsabilidade técnica.

§ 2º Por opção do legitimado, pode ser apresentado levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, na forma da legislação de regência e normas técnicas aplicáveis, a ser submetido à aprovação da unidade competente, em substituição ao documento previsto no inciso II do caput.

§ 3º No caso do parágrafo anterior, o levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral pode ser utilizado no procedimento de Reurb como base topográfica do projeto de regularização fundiária caso na referida fase este se encontre dentro de seu prazo de validade e não esteja desatualizado em relação à situação fática.

§ 4º Os procedimentos para a elaboração, relatório e as plantas representativas do levantamento topográfico planimétrico e planialtimétrico cadastral são definidos em ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 12. A qualificação de ocupações informais comprovadamente existentes antes do dia 2 de julho de 2021, em zona urbana ou rural, como núcleo urbano informal, deve se dar por meio de estudo técnico que defina a poligonal do NUI e:

I - comprove a inexistência de restrições ambientais e urbanísticas que não admitam a Reurb para a área;

II - comprove o porte de, no mínimo, 500 terrenos ocupados dentro do marco temporal estabelecido;

III - comprove a compacidade local com taxa de ocupação de, no mínimo, 8%, e média dos polígonos de influência dos terrenos ocupados menor que 2.000 m², para certificar a coesão de caráter urbano na poligonal proposta dentro do marco

temporal estabelecido;

IV - comprove a compatibilidade regional de, no máximo, 3 quilômetros, que certifique a relação de proximidade da ocupação informal com a macrozona urbana dentro do marco temporal estabelecido;

V - comprove a predominância habitacional em, no mínimo, 80% dos terrenos ocupados;

VI - defina os tamanhos máximo e mínimo de lotes residenciais; e

VII - defina a densidade demográfica.

§ 1º Para a análise de que trata este artigo, o órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode solicitar, de forma justificada, documentos adicionais.

§ 2º Para os fins deste decreto, terreno ocupado é a extensão de terra, delimitada fisicamente por cercas, muros, piquetes ou similares, com a presença de edificação destinada ao uso humano, integrante de parcelamento irregular do solo.

Art. 13. A possibilidade de ajuste de poligonal quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana deve ser indicada na aprovação do estudo técnico de que trata o art. 12, devendo respeitar os limites máximos, em relação ao polígono original:

I - de 20% para NUIs classificados na modalidade de Reurb-S; e

II - de 10% para NUIs classificados na modalidade de Reurb-E.

§ 1º O disposto neste artigo se aplica apenas aos ajustes visando o aumento da poligonal, não havendo limites para os ajustes que venham a diminuir a poligonal definida para o NUI.

§ 2º O ajuste de polígono indicado neste artigo está condicionado à anuência da unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 14. Constatada a inviabilidade de qualificação da área como NUI, o legitimado será notificado, via correio eletrônico, para ciência do conteúdo do parecer técnico.

Parágrafo único. Transcorridos 15 dias do recebimento da notificação, nas hipóteses previstas neste artigo, sem manifestação do requerente, o processo será encaminhado aos órgãos competentes pela fiscalização e proteção da ordem urbanística.

Art. 15. Concluído o procedimento previsto no art. 12, e constatada a viabilidade de qualificação da área como NUI deve ser aprovado o estudo técnico para definição, no mínimo:

I - da qualificação da ocupação como NUI;

II - da poligonal do NUI; e

III - da possibilidade de ajuste da poligonal para a fase de projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 16. Após a aprovação de que trata o artigo anterior, os autos são encaminhados ao chefe do Poder Executivo para decisão final, que deve ser publicada em decreto específico contendo:

I - o reconhecimento da ocupação como NUI; e

II - a definição da poligonal.

Art. 17. Após a aprovação por decreto, o processo deve ser objeto de análise preliminar para determinação das diligências necessárias ou já cumpridas, para fins de instauração da Reurb.

§ 1º O legitimado deve ser notificado para providências de acordo com a fase em que o procedimento se encontre.

§ 2º Transcorrido o prazo aplicável, sem resposta do interessado, o processo pode ser arquivado.

TÍTULO IV

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REURB

Art. 18. A Reurb obedece às seguintes fases:

I - requerimento de instauração da Reurb pelos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, classificação e instauração da Reurb;

III - notificações conferindo prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, confrontantes e terceiros interessados;

IV - licenciamento ambiental;

V - elaboração e aprovação do projeto de regularização fundiária;

VI - saneamento do processo administrativo;

VII - decisão do processamento administrativo de Reurb;

VIII - prestação de garantia de execução das obras de infraestrutura essencial;

IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;

X - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada;

XI - licenciamento e execução das obras de infraestrutura essencial; e

XII - emissão de termo de verificação de obras de infraestrutura - TVI e liberação da garantia, quando houver.

CAPÍTULO I

REQUERIMENTO DE INSTAURAÇÃO DA REURB

Seção I

Requerimento Preliminar

Art. 19. A Reurb se inicia com o requerimento preliminar do legitimado direcionado ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º No requerimento preliminar, o legitimado indicará a modalidade de Reurb que pleiteia.

§ 2º O requerimento preliminar deve ser protocolado acompanhado de, no mínimo:

I - comprovação da condição de legitimado para condução do processo de Reurb; e

II - plantas e mapas com dados georreferenciados da área que se pretende regularizar, contendo sua poligonal proposta e informações técnicas necessárias ao seu enquadramento na legislação urbanística vigente.

Art. 20. A comprovação da condição de legitimado, de que trata o art. 7º da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021, se dá por meio da apresentação dos seguintes documentos:

I - para os beneficiários da Reurb, representados por cooperativas habitacionais, associações de moradores, condomínios, 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:

- a) Cadastro de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- b) ata de fundação e/ou estatuto social/contrato social da entidade;
- c) comprovante de eleição do dirigente da entidade representativa;
- d) Registro Geral - RG do representante da entidade representativa;
- e) Cadastro de Pessoa Física - CPF do representante da entidade representativa; e
- f) comprovante que demonstre a vinculação com a ocupação que se pretende regularizar.

II - para os beneficiários da Reurb, individualmente:

- a) Registro Geral - RG;
- b) Cadastro de Pessoa Física - CPF; e
- c) comprovação da posse da área que se pretende regularizar.

III - para os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores:

- a) se pessoa jurídica:
 - 1) Cadastro de Pessoa Jurídica - CNPJ;
 - 2) estatuto social ou contrato social com indicação do representante legal;
 - 3) ata de eleição do dirigente da entidade;
 - 4) Registro Geral - RG do representante da entidade;
 - 5) Cadastro de Pessoa Física - CPF do representante da entidade;
 - 6) atas de assembleias que comprovem a deliberação coletiva para ingresso do pedido de Reurb; e
 - 7) comprovante da propriedade da área que se pretende regularizar.
- b) se pessoa física:
 - 1) Registro Geral - RG;
 - 2) Cadastro de Pessoa Física - CPF; e
 - 3) comprovante da propriedade da área que se pretende regularizar.

§ 1º Presume-se comprovada a condição de legitimado:

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

II - da Defensoria Pública, sem prejuízo da apresentação dos documentos de identificação pessoal dos interessados e da comprovação da vinculação com a ocupação da área que se pretende regularizar; e

III - do Ministério Público, sem prejuízo da apresentação dos documentos de identificação pessoal dos interessados e da comprovação da vinculação com a ocupação da área que se pretende regularizar.

§ 2º Para os NULs de que tratam os arts. 9º, inciso VI, e 12, inciso V, da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021, dispensa-se a exigência de reapresentação da documentação para comprovação da condição de legitimado, caso esta se encontre atualizada.

Art. 21. Ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal incumbe a análise e manifestação técnica acerca da viabilidade de implantação da Reurb para a área ocupada, que compreende a avaliação dos seguintes itens:

I - indicação da modalidade de Reurb;

II - comprovação da condição de legitimado;

III - adequação da poligonal do projeto de regularização às áreas de regularização estabelecidas nos arts. 9º e 12 da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021; e

IV - existência de interferências com:

- a) áreas de domínio público;
- b) projetos urbanísticos registrados;
- c) projetos urbanísticos aprovados ou em andamento; ou
- d) processos de regularização fundiária urbana ou rural em andamento.

Art. 22. O requerimento preliminar visando a instauração da Reurb ou a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Art. 23. Fica autorizada a formalização de instrumento de Concessão de Uso Onerosa, diretamente com o ocupante de área inserida em Área de Regularização de Interesse Específico - Arine ou Área de Regularização de Interesse Social - Aris, como medida preparatória e antecedente à instauração da Reurb.

Art. 24. O indeferimento do requerimento preliminar ocorre quando identificadas interferências insanáveis da área proposta ou a impossibilidade de adequação da documentação apresentada.

§ 1º No caso de que trata o caput, o indeferimento deve ser motivado, sendo o requerente notificado, via correio eletrônico, para ciência do conteúdo do parecer técnico.

§ 2º Transcorridos 15 dias do recebimento da notificação, nas hipóteses previstas neste artigo, sem manifestação do requerente, o processo é arquivado.

Art. 25. Nos casos em que se verificar a possibilidade de adequação ou complementação da documentação ao previsto nesta seção, ou o requerimento preliminar estiver incompleto pela ausência de documentação, o interessado é notificado, via correio eletrônico, para providências, no prazo de 60 dias.

§ 1º Transcorrido o prazo previsto no caput sem manifestação do requerente, o processo será arquivado.

§ 2º O prazo previsto no caput não se aplica às entidades elencadas no art. 7º, incisos I, IV e V, da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021.

Art. 26. O parecer técnico que concluir pelo deferimento do requerimento preliminar deve indicar eventuais informações técnicas adicionais necessárias às demais fases do procedimento de Reurb.

Parágrafo único. Deferido o requerimento preliminar, este será convertido automaticamente em requerimento de instauração da Reurb, sendo o legitimado notificado, via correio eletrônico, para instruir o processo com os documentos necessários no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento do processo.

Seção II

Requerimento de Instauração da Reurb

Art. 27. O requerimento de instauração da Reurb deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta da poligonal do núcleo urbano a ser regularizado, contendo:

- a) identificação da área para a qual se pleiteia a regularização;
- b) caminhamento do perímetro da poligonal da área em escala adequada; e
- c) as distâncias topográficas entre os vértices, os azimutes UTM e a área do polígono em metros quadrados e hectares, baseado no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas SIRGAS2000.

II - apresentação de croqui contendo os limites do núcleo urbano informal, a denominação das vias limleiras e das áreas confrontantes;

III - planta contendo a sobreposição da poligonal proposta da área com a poligonal das matrículas afetadas e os confinantes, constantes do registro de imóveis, assinada por profissional legalmente habilitado, e acompanhada de documento de responsabilidade técnica;

IV - cópia atualizada das matrículas dos imóveis atingidos e confinantes;

V - informação acerca da existência de conflitos fundiários com a existência de processos judiciais e/ou administrativos;

VI - informação acerca da existência de áreas usucapidas.

VII - levantamento socioeconômico das famílias ocupantes da área a ser regularizada:

a) apresentado com base no perfil amostral da população da área, contendo significância estatística com nível de confiança de 95%; e

b) assinado por profissional legalmente habilitado, acompanhado de documento de responsabilidade técnica.

VIII - levantamento urbanístico cadastral da área a ser regularizada:

a) - contendo as informações predominantes referentes às características arquitetônicas e urbanísticas da área; e

b) - assinado por profissional legalmente habilitado, acompanhado de documento de responsabilidade técnica.

§ 1º O documento de que trata o inciso I, do caput, deve ser apresentado:

I - em formato de arquivo ".pdf" e ".dwg", ".pbf" e ".kml", ou ".pdf" e "shapefile"; e

II - acompanhado de Memorial Descritivo - MDE da poligonal da área.

§ 2º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia competente, o legitimado deve realizar diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 3º O conteúdo mínimo do levantamento socioeconômico e do levantamento urbanístico cadastral deve ser estabelecido em ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observadas as normas técnicas aplicáveis.

§ 4º Nos casos em que a modalidade de Reurb indicada no requerimento preliminar coincidir com a classificação estabelecida no PDOT, fica dispensada a apresentação de levantamento socioeconômico e de levantamento urbanístico cadastral.

Art. 28. Após a instrução do requerimento de instauração da Reurb com os documentos exigidos nesta seção, os autos são encaminhados para análise na unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal quando se tratar:

I - de área passível de regularização sem poligonal definida em Zona de Contenção Urbana;

II - de área passível de regularização sem poligonal definida em Parcelamento Urbano Isolado - PUI;

III - de área de possível enquadramento como ocupação histórica;

IV - de área passível de regularização cuja modalidade de Reurb indicada em requerimento preliminar de Reurb seja diferente da fixada no PDOT; e

V - de Núcleo Urbano Informal - NUI qualificado na forma do Título III deste decreto.

§ 1º A análise de que tratam os incisos do caput se dá em relação à ocupação fática, para classificação preliminar da modalidade da Reurb, nos casos em que não houver definição legal.

§ 2º No caso dos incisos I, II, e III, do caput, a análise também deve definir a poligonal preliminar do projeto de regularização, quando esta já não houver sido definida anteriormente.

§ 3º É dispensado o procedimento disposto neste artigo aos núcleos urbanos informais cuja modalidade de Reurb já tenha sido previamente estabelecida, ou cuja modalidade de Reurb indicada em requerimento preliminar coincida com a classificação estabelecida no PDOT.

Art. 29. Após a instrução do requerimento de instauração da Reurb, é elaborado parecer técnico encaminhando os autos para classificação da modalidade preliminar de Reurb, se necessário, ou para instauração da Reurb.

CAPÍTULO II

CLASSIFICAÇÃO DA MODALIDADE PRELIMINAR DE REURB

Art. 30. A classificação preliminar da modalidade de Reurb se dá com base na análise do levantamento socioeconômico e do levantamento urbanístico cadastral, realizada pela unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, no prazo de até 180 dias, após a apresentação dos levantamentos socioeconômico e urbanístico cadastral, e a indicação da modalidade de Reurb pelo legitimado.

§ 1º Interrompe-se a contagem do prazo previsto no caput, deste artigo, a partir de cada análise em que sejam identificadas pendências a serem sanadas.

§ 2º Nos casos em que a modalidade de Reurb indicada no requerimento preliminar coincidir com a classificação estabelecida no PDOT, fica dispensada a apresentação de levantamento socioeconômico e de levantamento urbanístico cadastral, bem como a respectiva análise de que trata o caput, confirmando-se modalidade preliminar aquela indicada pelo PDOT.

§ 3º Na hipótese de não confirmação da modalidade indicada pelo legitimado, se mantém a modalidade anteriormente aplicável, definida no PDOT ou em outro ato anterior.

§ 4º Para a análise de que trata o caput podem ser:

I - realizadas consultas aos órgãos setoriais e concessionárias de serviços públicos;

II - realizadas vistorias locais; e

III - quando necessário, e de forma justificada, solicitados documentos adicionais.

Art. 31. É obrigatória a apresentação do levantamento socioeconômico e do levantamento urbanístico cadastral para os NUI's qualificados pelo estudo técnico de que trata o Título III.

Parágrafo único. Nos casos de que trata o caput, o procedimento de classificação da modalidade preliminar de Reurb também deve definir, no mínimo:

I - percentual mínimo da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;

II - coeficiente de aproveitamento básico para cada uso; e

III - coeficiente de aproveitamento máximo para cada uso.

Art. 32. A classificação preliminar da Reurb deve conter, além da indicação da modalidade de Reurb aplicável, a definição da(s) poligonal(is) da modalidade de Reurb aplicável(is) ao projeto de regularização, nos casos em que não houver prévia definição legal, e se tratar de:

I - área inserida em Zona de Contenção Urbana;

II - área passível de regularização sem poligonal definida em Parcelamento Urbano Isolado - PUI, quando necessário;

III - área de possível enquadramento como ocupação histórica;

IV - núcleo urbano informal com a presença simultânea de duas modalidades de Reurb; ou

V - Núcleo Urbano Informal - NUI qualificado na forma do Título III.

Art. 33. A classificação da modalidade preliminar de Reurb visa:

I - a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação, assim como arcar com os ônus de sua manutenção;

- a) das obras de infraestrutura essencial;
- b) dos equipamentos públicos; e
- c) das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

II - implantação e qualificação de áreas públicas e de espaços livres de uso público, quando for o caso;

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso; e

IV - reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. A modalidade de Reurb definida nesta fase é preliminar, e, a depender da situação fática, pode ser alterada no decorrer do procedimento de Reurb.

Art. 34. No mesmo núcleo urbano informal pode haver duas modalidades de Reurb, na hipótese de existir uma parte ocupada predominantemente por população de interesse social e outra parte ocupada predominantemente por população de interesse específico.

§ 1º Considera-se modalidade de ocupação predominante aquela configurada por mais de 50% das famílias ocupantes do respectivo núcleo urbano informal, não afastando a caracterização individual do beneficiário para a regularização do imóvel.

§ 2º A classificação da modalidade de Reurb de lotes residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais pode ser feita a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, de forma integral, por partes, ou de forma isolada por cada lote a ser criado.

Art. 35. No caso de imóveis cujos ocupantes possuam renda familiar diversa da modalidade de Reurb inicialmente identificada, quando verificadas divergências entre a classificação preliminar e a situação fática, a transferência de domínio, a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedece à modalidade correspondente à sua renda, mantido o legitimado para adoção dos procedimentos de Reurb.

Art. 36. A reclassificação da modalidade preliminar na fase de titulação, de que tratam o artigo anterior e o art. 5º, §10, da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021, ocorre mediante requerimento fundamentado do legitimado, dirigido à unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º No procedimento de que trata o caput, deste artigo, o legitimado deve comprovar o enquadramento do beneficiário na nova modalidade pretendida, segundo os critérios estabelecidos no art. 10, da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021.

§ 2º Para subsidiar a análise de que trata o caput podem ser solicitados documentos adicionais.

CAPÍTULO III INSTAURAÇÃO DA REURB

Art. 37. Realizada a classificação preliminar da modalidade de regularização, o órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve expedir manifestação de instauração da Reurb e notificar o legitimado via correio eletrônico, para proceder, no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento do processo:

I - ao pagamento da taxa de aprovação de projeto urbanístico de que trata a Seção I, deste capítulo;

II - à notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 dias, contados da data de recebimento da notificação; e

III - a dar início ao projeto de regularização fundiária, observando o estabelecido pelo Capítulo IV, do Título IV.

Parágrafo único. Após o pagamento de que tratam o inciso I, do caput, os procedimentos de que tratam os incisos II e III, do caput, podem ser iniciados simultaneamente.

Seção I Taxa de Aprovação de projeto urbanístico

Art. 38. Após a instauração da Reurb o legitimado deve declarar o número de lotes que integram o projeto urbanístico de regularização a ser apresentado para fins de cálculo do valor da taxa de aprovação de projeto urbanístico.

Art. 39. As taxas aplicáveis aos projetos urbanísticos de regularização são aquelas definidas no inciso III do art. 27 da [Lei Complementar nº 264, de 14 de dezembro de 1999](#), quais sejam:

I - aprovação de projeto urbanístico:

- a) pequeno porte (até 50 parcelas) - R\$ 2.193,19;
- b) médio porte (de 51 a 200 parcelas) - R\$ 4.386,39; e
- c) grande porte (acima de 201 parcelas) - R\$ 8.772,77.

II - estudo prévio de viabilidade técnica para implantação de projeto - R\$ 1.096,60.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, considera-se:

I - aprovação de projeto urbanístico: a apresentação, para análise e aprovação, do projeto de regularização fundiária conforme art. 37, inciso III, e Capítulo IV deste título; e

II - estudo prévio de viabilidade técnica para implantação de projeto: a apresentação, para análise e aprovação, da documentação de instrução do estudo técnico de admissão como área de regularização nos termos do Título III.

§ 2º O pagamento das taxas de que trata este artigo não condiciona a aprovação do projeto urbanístico e/ou estudo prévio de viabilidade técnica apresentado.

§ 3º Para fins de cálculo, considera-se parcela o número de lotes constantes do respectivo projeto.

§ 4º Verificada eventual divergência entre a quantidade de parcelas, inicialmente declaradas nos termos do § 4º deste artigo, e o projeto urbanístico final, será realizada cobrança da diferença de valores, conforme quantidade de parcelas definidas no projeto.

§ 5º Após 3 análises do projeto urbanístico de regularização fundiária realizadas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal que resultem em exigências de mesmo teor, o projeto é arquivado, e seu desarquivamento é permitido, desde que requerido no prazo de até 180 dias, mediante o pagamento de nova taxa de análise.

§ 6º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal publicará, anualmente, os valores corrigidos das taxas de que trata o inciso III, do art. 27, da [Lei Complementar nº 264](#), de 1999.

Seção II

Notificações e Impugnações

Art. 40. A notificação dos titulares de domínio e dos confinantes é efetuada por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 1º Para os fins do procedimento de notificação tratado neste artigo, os titulares de demais direitos reais registrados na matrícula devem ser notificados na forma aplicável aos titulares de domínio.

§ 2º No caso em que se verifique que o endereço que constar da matrícula ou transcrição é insuficiente para a realização da notificação, o legitimado deve utilizar o endereço:

- I - constante da escritura pública de compra e venda ou outro documento que tenha sido averbado ou registrado na matrícula;
- II - da sede cadastrada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, nos casos em que o titular de domínio imóvel seja pessoa jurídica; ou
- III - obtido em demais fontes idôneas, como processos judiciais e cadastros públicos.

§ 3º A notificação por via postal pode ser substituída pela notificação direta, desde que contenha:

- I - assinatura eletrônica que possibilite a validação e identificação do signatário; ou
- II - assinatura física, acompanhada de:
 - a) do documento de identificação do notificado; e
 - b) do reconhecimento de firma em cartório.

Art. 41. Identificada, pelo legitimado, a intenção de utilização de algum instrumento da Reurb, deve ser providenciada menção expressa acerca do respectivo instrumento nas notificações por via postal e no edital a ser publicado.

Parágrafo único. Caso não indicado o instrumento de Reurb nas notificações e edital de que trata o caput e o interessado dê início a procedimento de aplicação de instrumento de Reurb, nele deve ser repetido o procedimento de notificações e publicação do edital, de forma a constar menção expressa acerca do respectivo instrumento.

Art. 42. Adotadas as providências, cabe ao legitimado juntar ao processo de Reurb

- I - a documentação que comprove as condições dos notificados, mediante a apresentação de certidão de ônus do imóvel a ser regularizado e dos imóveis confrontantes, caso estas já não se encontrem nos autos do processo de Reurb;
- II - a comprovação das notificações realizadas mediante:
 - a) comprovação da forma de obtenção do endereço de notificação, se o caso;
 - b) juntada de cópia da notificação encaminhada; e
 - c) juntada do aviso de recebimento.
- III - relatório descritivo dos procedimentos adotados e das justificativas para adoção de procedimentos excepcionais.

Art. 43. Além dos procedimentos de notificação por via postal, o legitimado deve providenciar a notificação aos terceiros eventualmente interessados, por edital, para que apresente impugnação no prazo de 30 dias, a contar da publicação.

§ 1º O edital de que trata o caput deve conter, no mínimo:

- I - a indicação do número e do objeto do processo administrativo de Reurb, com menção expressa à [Lei Complementar nº 986](#), de 2021 e a este decreto.
- II - o prazo para impugnação e a respectiva forma de contagem do prazo;
- III - a localização e descrição do imóvel a ser regularizado, o número da matrícula e do ofício de registros de cada imóvel ao qual está sobreposto o núcleo urbano informal objeto da Reurb;
- IV - o esboço da poligonal da área objeto da Reurb; e
- V - a identificação do instrumento de regularização fundiária urbana que o legitimado pretende utilizar, se o caso.

§ 2º Consideram-se notificados no edital os proprietários e confinantes que se recusarem a receber a notificação por via postal, ou que não forem localizados.

§ 3º O legitimado deve protocolar no processo de Reurb o documento comprobatório da notificação por edital no prazo de 2 dias após sua publicação, para disponibilização no sítio eletrônico do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 44. A ausência de manifestação dos notificados será considerada anuência com o prosseguimento da Reurb.

Art. 45. Na hipótese de apresentação de impugnação considerada admissível, inicia-se o procedimento extrajudicial de autocomposição de conflitos, ou, excepcionalmente, a matéria pode ser submetida ao Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal.

§ 1º A impugnação de que trata o caput deve conter, no mínimo:

- I - a comprovação da tempestividade;
- II - indicação do número do processo administrativo objeto da impugnação;
- III - comprovação da qualidade de interessado do impugnante;
- IV - os fatos, fundamentos legais e objetivo ou pedido; e
- V - provas das alegações nela formuladas.

§ 2º Caso a matéria seja objeto de procedimento extrajudicial de composição de conflitos ou exista demanda judicial de que o impugnante seja parte, e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la em sua impugnação.

§ 3º A impugnação deve ser objeto de análise quanto à sua admissibilidade, devendo observar:

- I - o cumprimento dos requisitos descritos no caput;
- II - a razoabilidade dos aspectos técnicos objeto da impugnação, se o caso; e
- III - a razoabilidade dos aspectos jurídicos alegados na impugnação.

§ 4º Observada a presença de vícios sanáveis, de instrução ou fundamentação, o impugnante deve ser notificado para saná-los no prazo de 15 dias.

§ 5º Observada a presença de vícios insanáveis, o impugnante deve ser notificado, no prazo de 15 dias, para apresentação de eventual recurso, nos termos da Lei federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

§ 6º Decorrido o prazo estabelecido nos parágrafos 4º e 5º, ausentes a correção do vício ou a apresentação de recurso, proceder-se-á ao arquivamento dos autos.

§ 7º Se houver impugnação apenas em relação a parcela da área objeto do procedimento de Reurb, é facultado ao poder público possibilitar o prosseguimento do procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 8º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput, pode ser solicitado ou realizado pelo legitimado levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

Art. 46. A possibilidade de submissão do processo ao Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal se dá apenas após comprovadas tentativas de conciliação extrajudicial entre as partes, na forma das normas que o regulamentam.

Parágrafo único. A mediação deve observar o disposto na [Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015](#), no que couber, e no [Decreto nº 39.629, de 15 de janeiro de 2019](#), e seu regulamento, facultando-se ao legitimado ou ao Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal, conforme o caso, promover a alteração da poligonal proposta ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

Art. 47. Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem, nos termos da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 48. Em caso de não se haver solucionado o conflito no decorrer do processo de Reurb, este deve ser arquivado até a resolução do conflito por autocomposição ou decisão judicial transitada em julgado.

Art. 49. Em caso de se verificar a inadmissibilidade da impugnação, de ser solucionado o conflito ou de inexistirem impugnações após o regular procedimento de notificações, deve ser emitido parecer técnico indicando a finalização do procedimento tratado nesta seção.

CAPÍTULO IV PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I Disposições Gerais

Art. 50. O projeto de regularização fundiária deve ser iniciado pelo legitimado após a instauração da Reurb mediante apresentação do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e do projeto urbanístico de regularização fundiária.

Art. 51. A análise do projeto de regularização fundiária pode ocorrer concomitantemente às diligências realizadas para cumprimento do inciso II do art. 37, sendo estas condicionantes para aprovação do projeto urbanístico.

Art. 52. O projeto de regularização fundiária deve conter, no mínimo:

- I - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;
- II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV - projeto urbanístico de regularização fundiária;
- V - proposta de soluções para questões ambientais e urbanísticas;

VI - proposta/plano de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - licenciamento ambiental, ou documento equivalente atestando a viabilidade ambiental ou sua dispensa, quando for o caso;

IX - definições das compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

X - cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura essencial; e

XI - termo de compromisso para cumprimento do cronograma físico-financeiro definido no inciso X deste artigo, a ser assinado pelos legitimados.

§ 1º A documentação prevista nos incisos I e II quando já apresentadas e aceitas em fases anteriores são consideradas cumpridas, desde que estejam dentro de seus respectivos prazos de validade.

§ 2º A planta do perímetro do núcleo urbano informal de que trata o inciso II deste artigo é referente a documentação a ser apresentada no requerimento de instauração de Reurb prevista nos incisos I e III, do art. 27 deste decreto.

§ 3º O estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental e a proposta de soluções para questões ambientais e urbanísticas de que tratam os incisos III e V, deste artigo, não configuram documentos autônomos, mas informações transcritas para o Memorial Descritivo do projeto urbanístico de regularização, a partir das informações fundiárias, estudos urbanísticos e ambientais que indicarão, dentre outras, as particularidades a respeito da área em regularização.

Art. 53. A aprovação do projeto de regularização fundiária compreende as seguintes etapas:

I - apresentação e aceite do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;

II - consulta às concessionárias de serviços públicos e demais órgãos competentes sobre interferências e viabilidade de atendimento;

III - diretrizes para regularização da área;

IV - apresentação e aprovação do Plano de Uso e Ocupação, quando for o caso;

V - análise e aprovação técnica do projeto urbanístico de regularização fundiária pela unidade competente do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

VI - licenciamento ambiental correspondente ou documento equivalente que ateste a viabilidade ambiental no âmbito do processo de licenciamento;

VII - decisão favorável do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan;

VIII - aprovação por ato do Chefe do Poder Executivo;

IX - cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura essencial; e

X - termo de compromisso para cumprimento do cronograma físico-financeiro definido no inciso IX deste artigo, a ser assinado pelos legitimados ou Termo de Verificação de Obras de Infraestruturas - TVI.

§ 1º As condições dispostas nos incisos I a VI deste artigo podem ocorrer concomitantemente, condicionando-se a submissão do projeto de regularização fundiária ao Conplan ao parecer favorável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e ao licenciamento ambiental pelo órgão ambiental competente.

§ 2º Quando se tratar de áreas extensas ou sujeitas a condições distintas dentro da mesma poligonal de projeto, poderá ser elaborado Plano de Ocupação para toda a área, a ser submetido à aprovação do Conplan, subdividindo-se o projeto urbanístico em áreas menores, sem a necessidade de nova aprovação do órgão colegiado.

§ 3º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, o Plano de Ocupação deve estar acompanhado, no mínimo, da manifestação favorável do órgão responsável pelo licenciamento ambiental, ficando a aprovação técnica de que trata do inciso V, deste artigo, condicionada à emissão da licença ambiental correspondente.

Art. 54. A Proposta/Plano de reassentamento dos ocupantes, de que trata o inciso VI, do art. 52, deste decreto, para as áreas de interesse social, deve seguir os termos da [Lei nº 5.782, de 19 de dezembro de 2016](#), ou outra legislação aplicável.

Art. 55. O estudo técnico para situação de risco de que trata o inciso VII, do art. 52, deste decreto, deve ser tratado no âmbito dos procedimentos para o licenciamento ambiental ou outro órgão ou entidade com atribuição para atuação em demais situações de risco especificadas na legislação federal ou distrital.

Parágrafo único. As conclusões do estudo de que trata este artigo devem compor o memorial descritivo do projeto urbanístico de regularização fundiária e são observadas para elaboração da planta de urbanismo.

Art. 56. As eventuais compensações urbanísticas e as compensações ambientais de que trata o inciso IX do art. 52, devem estar descritas no memorial descritivo do projeto urbanístico de regularização e na licença ambiental, respectivamente.

Seção II

Do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral

Art. 57. O levantamento topográfico planialtimétrico cadastral deve ser apresentado pelo legitimado após a instauração da Reurb, no prazo de 60 dias, conforme definido no art. 37, deste decreto.

§ 1º O levantamento topográfico deve ser elaborado por profissional habilitado, acompanhado de documento de responsabilidade técnica, devidamente registrado no órgão de classe correspondente e do documento de identificação pessoal.

§ 2º O levantamento topográfico deve atender às normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, as normas de apresentação de projeto vigentes e os normativos procedimentais suplementares aprovados em ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e conter, no mínimo:

- I - as cercas, muros e delimitação dos terrenos ocupados;
- II - as construções;
- III - o sistema viário com todos os seus componentes;
- IV - as áreas utilizadas como equipamentos públicos;
- V - os espaços livres;
- VI - as redes de infraestruturas; e
- VII - demais elementos caracterizadores da ocupação a ser regularizada.

§ 3º A avaliação e aceite do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral é condicionante para análise do projeto urbanístico de regularização fundiária.

§ 4º O levantamento topográfico de que trata este decreto tem validade de 4 anos, contados do seu aceite pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal .

Seção III **Das consultas**

Art. 58. As consultas sobre interferências e viabilidade de atendimento de que trata o inciso II do art. 53, se iniciam após o aceite do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral.

§ 1º As consultas de que tratam o caput visam subsidiar a análise do projeto urbanístico de regularização fundiária, verificando:

- I - a interferência de redes de infraestrutura existentes e/ou projetadas na poligonal de projeto;
- II - a viabilidade de atendimento pelo sistema existente de infraestrutura;
- III - as soluções para o abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial e energia pública e domiciliar, caso não haja disponibilidade de atendimento pelo sistema existente;
- IV - a interferência em faixas de domínio de rodovias; e
- V - as interferências de redes existentes com terrenos ocupados e sua viabilidade de remanejamento.

§ 2º As consultas descritas no caput consistem nas manifestações técnicas dos órgãos e entidades responsáveis pela gestão e manutenção das infraestruturas essenciais de que tratam o art. 82 deste decreto.

§ 3º Poderão ser consultados outros órgãos ou entidades, além dos obrigatórios mencionados no parágrafo anterior, em razão da localização e características do projeto, bem como dispensados alguns daqueles listados, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 4º As consultas serão realizadas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, e os órgãos e entidades consultados têm o prazo de 15 dias para manifestação, a contar do seu recebimento.

§ 5º A Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, podem realizar as consultas tratadas no caput, no caso de projetos de urbanismo de sua competência.

§ 6º As manifestações técnicas a que se refere este artigo tem validade de 2 anos, quando não houver prazo definido pelos órgãos e entidades consultados.

§ 7º Para início dos respectivos processos nos órgãos consultados, o órgão gestor do desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, Terracap ou Codhab, quando for o caso, devem disponibilizar o levantamento topográfico.

Art. 59. O conteúdo das consultas e respectivas soluções de atendimento, implantação e remanejamento, quando for o caso, devem ser descritas no memorial descritivo do projeto de urbanismo.

Seção IV **Das Diretrizes para Regularização**

Art. 60. São consideradas diretrizes para regularização as condicionantes urbanísticas e ambientais previstas na legislação vigente, aplicáveis à área.

Parágrafo único. As diretrizes previstas no caput deste artigo podem ser complementadas por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e do órgão executor da política ambiental, respectivamente.

Art. 61. Na fixação dos índices e parâmetros urbanísticos das áreas de regularização é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado, no mínimo, o seguinte:

- I - os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes;
- II - o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para a poligonal de projeto; e
- III - configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população.

Art. 62. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de Reurb são definidos pelo projeto de urbanismo de regularização fundiária urbana aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, respeitaca a situação fática, observado o disposto no PDOT, precedidos dos estudos técnicos respectivos, conforme previsto no art. 5º, § 9º da Lei Complementar n.º 986, de 2021.

§ 1º O estudo técnico a que se refere o caput corresponde ao levantamento urbanístico cadastral e levantamento topográfico planialtimétrico cadastral.

§ 2º A unidade do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode solicitar, de forma justificada, documentos adicionais, inclusive o levantamento urbanístico cadastral nos casos em que este já não tenha sido elaborado.

§ 3º O projeto de urbanismo no âmbito da Reurb pode admitir o uso misto de atividades, mantida a predominância do uso habitacional.

Seção V

Do Projeto Urbanístico

Art. 63. O projeto urbanístico de regularização fundiária de que trata o inciso IV, do art. 52, deste decreto é analisado após a avaliação e aceite do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral.

Parágrafo único. A análise do projeto urbanístico de regularização fundiária pode se dar de forma concomitante à análise do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, desde que considerado viável pela unidade responsável pela aprovação do projeto urbanístico.

Art. 64. O projeto urbanístico de regularização fundiária é composto, no mínimo, dos seguintes documentos técnicos:

I - plantas de urbanismo - URB;

II - memorial descritivo - MDE;

III - normas de edificação, uso e gabarito - NGB; e

IV - base dos lotes do projeto urbanístico em "shapefile".

§ 1º A documentação técnica deve ser apresentada acompanhada do respectivo registro do profissional responsável por sua elaboração no órgão de classe correspondente.

§ 2º O responsável técnico de que trata o parágrafo anterior deve ter atribuição conferida pelo referido conselho de classe para desenvolvimento de projeto de urbanismo.

§ 3º O projeto urbanístico de regularização fundiária deve conter, no mínimo, indicação:

I - dos terrenos ocupados, das unidades imobiliárias, projetadas e do sistema viário existente e projetado;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas e criadas, suas características, dimensões, área e confrontações e designação cadastral, se houver;

III - os parâmetros de uso e ocupação do solo;

IV - endereçamento proposto;

V - dos logradouros, espaços livres de uso público e privado, áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, quando houver;

VI - de eventuais áreas já usucapidas identificadas, conforme art. 27 deste decreto;

VII - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e remoção de edificações, quando necessárias;

IX - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

X - das interferências com redes de infraestrutura implantadas e as respectivas soluções ou responsabilidade pelo seu remanejamento quando verificada a viabilidade; e

XI - de outros requisitos que sejam definidos na legislação do Distrito Federal.

§ 4º Pode ser apresentado e aprovado projeto urbanístico preliminar, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para subsidiar a análise dos demais órgãos setoriais que atuem na regularização fundiária.

§ 5º O projeto urbanístico de regularização das ocupações informais de que trata esta seção pode abranger, em conjunto ou separadamente, o sistema viário de interligação entre parcelamentos adjacentes, podendo ser conduzido pelo legitimado ou pelo poder público nos casos de interesse público, observada, se o caso, a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos neste decreto e nas demais normas relacionadas.

§ 6º O detalhamento, o conteúdo, a forma de apresentação e os procedimentos para elaboração dos documentos técnicos de que trata este artigo são definidos por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 65. Nos casos em que for constatada a necessidade de complementação da instrução, ou de adaptações ao projeto urbanístico apresentado, o legitimado será notificado, via correio eletrônico, para apresentar a documentação necessária ou para o cumprimento de exigências, no prazo de 60 dias, a contar do recebimento da notificação, sob pena de arquivamento do processo.

Seção VI

Do Licenciamento Ambiental

Art. 66. Compete ao legitimado requerer ao órgão ambiental as licenças ambientais pertinentes à Reurb, na forma da Lei Complementar nº 986, de 2021.

Art. 67. O procedimento de licenciamento ambiental deve ser iniciado pelo legitimado junto ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal, a quem cabe emitir a licença ambiental, se manifestar quanto à sua viabilidade ambiental ou sua dispensa, conforme as normas ambientais aplicáveis.

Art. 68. O órgão ambiental emitirá diretrizes ambientais para as áreas em regularização, nos termos da Lei Complementar nº 986, de 2021.

Seção VII

Da Deliberação pelo Conplan

Art. 69. O projeto urbanístico de regularização fundiária ou Plano de Ocupação é submetido à deliberação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, após manifestação favorável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º Para submissão ao Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan, o processo deve ser acompanhado da licença ambiental, manifestação quanto à viabilidade ambiental ou sua dispensa, expedida pelo órgão executor da política ambiental.

§ 2º As eventuais recomendações do Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan, no ato de sua deliberação, devem ser observadas no projeto urbanístico, salvo inviabilidade técnica devidamente fundamentada.

Seção VIII

Da Aprovação por Ato do Chefe do Poder Executivo

Art. 70. Após a aprovação técnica final, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal submete o projeto urbanístico de regularização para decisão final do chefe do Poder Executivo, que deve ser publicada em decreto específico.

Parágrafo único. O ato de que trata esta seção se dá por publicação de decreto específico, dispondo expressamente a aprovação do projeto urbanístico de regularização fundiária.

Art. 71. No prazo de até 180 dias corridos da publicação do decreto de aprovação, o legitimado deve recuere a expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e realizar o protocolo do requerimento de registro cartorial, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º O requerimento de expedição da CRF deve ser realizado com antecedência mínima de 20 dias do fim do prazo indicado no caput, e somente após:

- I - firmado termo de compromisso de execução de obras de infraestrutura essencial; ou
- II - emitido o Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura Essencial - TVI, nos casos em que o legitimado já houver realizado todas as obras de infraestrutura essencial, bem como as eventuais compensações de qualquer espécie.

§ 2º Descumprido o prazo previsto neste artigo o processo deve ser arquivado.

Seção IX

Da Infraestrutura Essencial

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 72. Consideram-se infraestrutura essencial os sistemas de:

- I - abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - esgotamento sanitário ou outro sistema de coleta e tratamento;
- III - distribuição de energia elétrica, pública ou domiciliar;
- IV - iluminação pública;
- V - escoamento ou drenagem de águas pluviais;
- VI - pavimentação viária, meio fio, calçada e sarjeta; e
- VII - outros equipamentos a serem definidos pelas concessionárias de serviços públicos e demais órgãos competentes em função das necessidades locais e características regionais.

§ 1º As intervenções e obras de infraestrutura nos sistemas de que trata o caput devem estar especificadas no projeto urbanístico de regularização.

§ 2º As obras de implantação de infraestrutura essencial, da demarcação do sistema viário, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

Art. 73. Na Reurb-S, em áreas de titularidade pública ou privada, cabe ao poder público diretamente, ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos e as melhorias habitacionais previstas no projeto de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Parágrafo único. Nas áreas de titularidade privada aplica-se o disposto no art. 108, inciso I, podendo ainda o legitimado particular arcar com os custos de implementação do disposto no caput.

Art. 74. Na Reurb-E, é definido por ocasião da classificação preliminar da modalidade de Reurb, o responsável pela implementação:

- I - da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos, quando for o caso;
- II - e qualificação de áreas públicas e de espaços livres de uso público; e
- III - das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput podem ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, devendo constar justificativa técnica da opção de repassar a responsabilidade pela implementação.

§ 2º A opção disposta no parágrafo anterior deve ser efetuada diretamente pelo legitimado junto aos beneficiários, sem necessidade de anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º Quando necessário, o legitimado pela implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deve celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes, como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 75. O disposto nesta seção deve ser objeto de regulamentação por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal para, no mínimo, definição de modelos dos documentos de sua competência.

Subseção II

Projetos de Infraestrutura Essencial e Cronograma Físico-Financeiro

Art. 76. Nos casos em que o legitimado optar pelo registro imobiliário antes da execução das obras de infraestrutura essencial, deve apresentar cronograma físico-financeiro - CFF ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º Não se aplica o disposto no caput aos casos em que o legitimado já houver realizado todas as obras de infraestrutura essencial, bem como as eventuais compensações de qualquer espécie, caso em que poderá requerer o Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura - TVI.

§ 2º O CFF deve indicar as intervenções e obras de adequação da infraestrutura essencial, e especificação de cronograma para cada execução, com prazo de no máximo 4 anos, passível de prorrogação por igual período, mediante apresentação de justificativa técnica.

§ 3º Nos projetos de regularização fundiária promovidos pelo poder público cabe ao legitimado apresentar o CFF na forma estabelecida no caput deste artigo, ficando dispensada a sua aprovação pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 77. Os estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos devem ser submetidos pelo legitimado às entidades responsáveis pela gestão da infraestrutura correspondente, para fins de aprovação ou visto.

§ 1º O visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção e obra de adequação deve atestar, no mínimo, que os documentos técnicos apresentados contemplam as obras e intervenções necessárias à implantação ou adequação da infraestrutura essencial.

§ 2º Para os fins de prestação de garantia, a aprovação ou visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção tem validade de, no máximo, 12 meses de sua emissão.

§ 3º A análise dos documentos técnicos indicados no caput pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal se restringe à instrução processual, não configurando a aprovação técnica de seu conteúdo.

Art. 78. O CFF deve ser apresentado contendo, no mínimo:

- I - identificação do interessado;
- II - identificação do núcleo urbano informal;
- III - número do processo de licenciamento ambiental e de projeto urbanístico de regularização;
- IV - local em que serão executadas as obras de infraestrutura;
- V - data de apresentação;
- VI - identificação e dados profissionais do responsável técnico pelo cronograma físico-financeiro e respectiva assinatura;
- VII - as intervenções e obras de infraestrutura a serem executadas;
- VIII - os prazos necessários para a execução das obras de adequação da infraestrutura em meses ou trimestre sem especificação de data;
- IX - os custos para execução das obras de infraestrutura;
- X - data da tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, atualizada na data de apresentação ou outra oficial correspondente; e
- XI - valor, Benefícios e Despesas Indiretas - BDI, de acordo com a estimativa de preços.

§ 1º O CFF deve ser elaborado com base nos estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos contendo as intervenções e obras de infraestrutura essencial a serem executadas, com aprovação ou visto da respectiva entidade gestora do serviço público, e as planilhas orçamentárias.

§ 2º Os documentos previstos no parágrafo anterior e o registro de responsabilidade técnica pela elaboração dos projetos devem acompanhar o CFF, para fins de instrução processual.

§ 3º Os documentos de responsabilidade técnica de elaboração do cronograma físico-financeiro devem possuir período de vigência compatível com a data de apresentação e duração do CFF.

§ 4º Nos casos enquadrados como Reurb-E, as obras excepcionalmente executadas pelo poder público em área privada indicadas no §3º do art. 107 devem ser incluídas no CFF e constarem da proposta de garantia de execução de obras.

Art. 79. O CFF pode ser alterado durante seu prazo de vigência mediante apresentação de justificativa técnica acompanhada da atualização da aprovação ou visto dos estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos, quando necessário, assim como do CFF correspondente.

Parágrafo único. O requerimento de alteração do CFF deve ser submetido à análise do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 80. Os valores definidos no CFF devem ser atualizados pelo legitimado quando houver:

I - solicitação para prorrogação do prazo de 4 anos do CFF na forma do art. 76, §2º;

II - solicitação de substituição da garantia prestada;

III - solicitação para renovação da Licença para Execução de Obras de Infraestrutura - Leob;

IV - divergências apontadas pelas entidades gestoras do serviço público em relação ao termo de compromisso e declaração de responsabilidade, apresentados pelo legitimado, nos casos indicados no art. 81; e

V - inexecução das intervenções e obras dentro do prazo previsto no CFF.

§ 1º Na atualização dos valores de que trata o caput deve ser utilizado o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi.

§ 2º Nas situações previstas neste artigo é obrigatória a apresentação e aprovação de nova proposta de garantia contemplando a diferença entre o valor atualizado do CFF e o valor da garantia anteriormente ofertada.

Art. 81. Nos casos em que as entidades gestoras do serviço público se manifestarem pela impossibilidade de analisar e aprovar os documentos técnicos que embasam a elaboração do CFF, o legitimado pode apresentar:

I - negativa da entidade em relação à análise e aprovação;

II - estudo de concepção, projeto básico ou projeto executivo e respectivo documento de responsabilidade técnica; e

III - declaração de responsabilidade para aceite de projeto para fins de prestação de garantia.

§ 1º Excetuam-se da possibilidade indicada neste artigo as infraestruturas de sistemas de drenagem pluvial e pavimentação, de coleta e tratamento de esgotamento sanitário coletivo, e de abastecimento de água potável coletivo.

§ 2º Ao optar pelo trâmite na forma deste artigo, o legitimado assume a responsabilidade de observar as normas e exigências das entidades gestoras das intervenções previstas no projeto de urbanismo respectivo, e os custos incidentes sobre eventuais acréscimos ou modificações impostas pelas entidades para atendimento das normas técnicas aplicáveis.

§ 3º Nos casos deste artigo, os documentos de que trata o inciso II, do caput, devem ser protocolados em até 6 meses da data de sua elaboração.

§ 4º Nos casos previstos neste artigo a emissão de TVI e a liberação da garantia somente ocorrem após a manifestação favorável ou outro ato congênere do órgão responsável pela gestão da infraestrutura essencial demonstrando a adequada implantação das intervenções e obras necessárias.

Art. 82. Quando houver no âmbito do projeto de regularização fundiária a indicação de intervenções ou obras de infraestrutura decorrentes de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, em relação a estas devem ser apresentados estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos com aprovação ou visto, assim como CFF específicos, em separado da documentação técnica aplicável à infraestrutura essencial.

Art. 83. O CFF é considerado apto mediante aprovação expressa da unidade competente do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, quando constatado o preenchimento dos requisitos desta seção e da Lei Complementar nº 986, de 2021.

Subseção III

Proposta de Garantia e Termo de Compromisso de Execução de Obras

Art. 84. Após a aprovação do CFF, o legitimado deve apresentar proposta de garantia de execução das obras em valor suficiente para cobrir integralmente o custo das obras e serviços de instalação e/ou adequação da infraestrutura essencial.

Art. 85. A garantia deve ter validade e possuir o seu valor atualizado nos seguintes casos:

I - inexecução das intervenções e obras no prazo previsto no cronograma físico-financeiro;

II - substituição da garantia;

III - descaucionamento parcial;

IV - atualização do cronograma físico financeiro, quando prorrogado o prazo de 4 anos; e

V - existência de divergências apontadas pelas entidades responsáveis pelas intervenções ou obras de infraestrutura nos casos previstos no art. 81.

Art. 86. São admitidas garantias reais ou fidejussórias, conforme avaliação jurídica realizada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, sendo admitidas, dentre outras:

I - caução real;

II - seguro-garantia; ou

III - fiança bancária.

Parágrafo único. Nos casos em que o legitimado demonstrar a impossibilidade da prestação de garantia em uma das modalidades previstas neste artigo, pode ser admitido como garantia fidejussória após avaliação jurídica, excepcionalmente, título de crédito que represente a integralidade do custo dos serviços a serem realizados.

Art. 87. A caução real pode ser instituída em:

I - lotes ou unidades autônomas projetadas para o próprio projeto de regularização fundiária que estejam sem ocupação; e/ou

II - demais imóveis que não componham o próprio projeto de regularização fundiária.

§ 1º O imóvel a ser utilizado como garantia deve:

I - se localizar no Distrito Federal;

II - estar livre e desimpedido de todo e qualquer ônus convencional, legal e judicial; e

III - não pode ser objeto de garantia em qualquer outra obrigação enquanto não concluídas as obras e intervenções dispostas no CFF.

§ 2º Nos casos do inciso I, do caput, o legitimado deve lavrar escritura pública hipotecária e averbá-la nas matrículas imobiliárias correspondentes no prazo de 30 dias do registro do projeto urbanístico de regularização, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa.

§ 3º Nos casos do inciso I, do caput, as unidades imobiliárias não podem coincidir com os equipamentos públicos constantes do respectivo projeto.

§ 4º Nos casos do inciso II, do caput, a escritura pública hipotecária, com a respectiva averbação da caução nas matrículas imobiliárias correspondentes, deve ser apresentada antes da emissão da CRF.

Art. 88. O legitimado que optar pela caução real deve apresentar avaliação imobiliária, pública ou particular, emitida no prazo máximo de 12 meses, realizada por profissional habilitado, observada a regulamentação específica dos respectivos órgãos de classe.

§ 1º Nos casos em que a garantia recaia sobre lotes registrados, o valor a ser considerado é a tabela oficial da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

§ 2º A avaliação de que trata o caput pode ser realizada por profissional especializado em avaliação, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Crea, no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou por corretor de imóveis que possua Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - Cnai, ambos com especialização comprovada.

§ 3º No caso do legitimado optar por avaliação imobiliária particular, deve ser apresentado documento de responsabilidade técnica do avaliador, com período da vigência compatível com a data de apresentação.

§ 4º Caso a avaliação imobiliária particular seja realizada por corretor de imóveis, é exigido, além do Cnai, selo certificador no parecer técnico de avaliação mercadológica e declaração de avaliação mercadológica, observada a regulamentação específica do respectivo órgão de classe e declaração de responsabilidade.

§ 5º O valor dos lotes ou unidades autônomas no caso de caução real é calculado pelo preço da área de acordo com as diretrizes constantes na NBR 14653 - Norma Brasileira de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outra que venha a substituí-la, e deve tomar por referencial o valor praticado no mercado imobiliário do Distrito Federal.

§ 6º Os dados técnicos e valores constantes da avaliação imobiliária não são objeto de análise pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, sendo de responsabilidade do interessado e do responsável técnico, cabendo à unidade responsável a conferência dos documentos.

§ 7º A garantia é considerada como prestada apenas quando o instrumento que a instituir estiver averbado na matrícula do imóvel indicado em garantia.

Art. 89. São dispensados da constituição de garantia de execução de obras de infraestrutura essencial os projetos de regularização fundiária promovidos pelo poder público.

Art. 90. Após a aprovação da proposta de garantia, deve ser elaborado Termo de Compromisso de Execução de Obras a ser assinado pelo legitimado e representantes do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º No prazo de 10 dias subsequentes à assinatura, o legitimado deve registrar o Termo de Compromisso de Execução de Obras em cartório e apresentar a comprovação ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 2º O extrato do Termo de Compromisso de Execução de Obras deve ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF pelo legitimado até o quinto dia útil do mês subsequente à sua assinatura, com protocolo nos autos do respectivo comprovante no prazo máximo de 10 dias da publicação.

Art. 91. Findo o prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro, caso não tenha o interessado realizado as obras e os serviços exigidos, deve ser executada a garantia correspondente aos serviços não realizados.

Parágrafo único. Incorporado o objeto da garantia ao patrimônio do Distrito Federal, este promoverá a complementação das obras e serviços de infraestrutura essencial.

Art. 92. A liberação da garantia ofertada somente se dá quando comprovada a implantação das intervenções e obras necessárias, com a manifestação do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, observadas as disposições da Lei Complementar nº 986, de 2021, e deste decreto.

Parágrafo único. Para os casos de execução de obras pelo poder público em áreas privadas enquadradas como Reurb-E prevista no §3º do art. 107, a liberação da garantia fica vinculada, além da implantação das intervenções e obras indicadas no caput, ao integral ressarcimento dos custos ao poder público.

Subseção IV

Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura

Art. 93. A efetiva implantação das obras de adequação da infraestrutura essencial é atestada pela expedição do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura - TVI.

§ 1º O TVI é o instrumento emitido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que fará apenas a conferência das manifestações conclusivas dos órgãos e entidades responsáveis pelo recebimento das intervenções e das obras de infraestrutura, relacionando-as com o cronograma físico-financeiro e ao projeto urbanístico aprovados.

§ 2º Para expedição do TVI, o legitimado deve reunir a documentação comprobatória da efetiva implantação das obras de adequação da infraestrutura essencial, para apresentação ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º Pode ser emitido TVI específico para cada obra de infraestrutura especificada no cronograma físico-financeiro executada pelo legitimado e recebida pela entidade gestora de serviço público responsável pela respectiva intervenção, ou um único TVI para todas as obras recebidas.

§ 4º Nos casos em que houver sido adotado o procedimento previsto no art. 81, o legitimado deve apresentar declaração de responsabilidade pela conclusão das obras de infraestrutura essencial e sua manutenção, devidamente subscritos pelo legitimado.

Art. 94. Após a emissão do TVI, o legitimado está habilitado a solicitar a liberação da garantia junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. A garantia pode ser liberada parcialmente, à medida em que as intervenções e obras de infraestrutura previstas no cronograma físico-financeiro forem executadas pelo legitimado e recebidas pela respectiva entidade gestora, de acordo com o custo detalhado no TVI específico de cada intervenção.

CAPÍTULO V CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF

Art. 95. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o ato administrativo expedido após o registro do termo de compromisso de execução de obras ou a emissão do TVI, e deve conter, no mínimo:

- I - nome do núcleo urbano regularizado;
- II - localização;
- III - modalidade da Reurb;
- IV - responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, quando for o caso; e
- V - indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver.

§ 1º A CRF será acompanhada de:

- I - projeto de regularização fundiária aprovado;
- II - Termo de Verificação de Obras ou Termo de Compromisso de Execução de Obras; e
- III - listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado:
 - a) com a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse; ou
 - b) para fins de ato único de registro, instruída na forma prevista nos arts. 17 e 41, inciso VI, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º As informações de que trata este artigo devem ser apresentadas pelo respectivo legitimado ou obtidas no processo administrativo de Reurb.

§ 3º Nos projetos de regularização fundiária promovidos pelo poder público é dispensável a apresentação dos documentos dispostos nos incisos II e III, do §1º.

§ 4º A dispensa prevista no parágrafo anterior aplica-se exclusivamente para fins de emissão da CRF, não dispensando o poder público da elaboração de CFF e implementação das obras de implantação ou adequação de infraestrutura essencial.

CAPÍTULO VI DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 96. O procedimento de registro da CRF e do projeto de regularização fundiária deve ser requerido, pelo legitimado, diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel, no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação do projeto.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que restar demonstrada a impossibilidade de submissão dos respectivos documentos de registro no prazo previsto no caput, será admitida a prorrogação por igual período, sujeita à atualização dos documentos previstos no Título IV, Capítulo IV, Seção VIII, deste decreto, conforme avaliação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 97. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários podem ser realizadas em ato único, a critério do ente público promovedor.

§ 1º Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório, pelo ente público responsável pelos atos de registro:

- I - instrumento indicativo do direito real constituído;
- II - listagem dos ocupantes previamente habilitados, beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades.

§ 2º Para o encaminhamento previsto no parágrafo anterior, fica dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 98. Na Reurb-E promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular fica condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida por ato do Poder Executivo, diretamente ou por meio da administração pública indireta, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público, registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, pode ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, ou extinto o processo por desistência, homologado pelo juiz.

CAPÍTULO VII INSTALAÇÃO DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

Art. 99. A instalação e a adequação da infraestrutura essencial, em caráter provisório, deve obedecer ao disposto na [Lei Complementar nº 986](#), de 2021 e observar o disposto neste Capítulo.

Parágrafo único. Para instalação da infraestrutura de que trata o caput devem ser obedecidas as condições estabelecidas pelas agências reguladoras e entidades responsáveis pela gestão da respectiva infraestrutura.

Art. 100. Quando comprovado o interesse público nos casos enquadrados como Reurb-S, a instalação ou adequação de que trata o art. 105 deste decreto, não está sujeita à instauração do processo de regularização fundiária.

Art. 101. Quando comprovado o interesse público nos casos enquadrados como Reurb-E, a instalação ou adequação de que trata o art. 105 deste decreto, demanda a aprovação do Plano de Uso e Ocupação ou outro estudo urbanístico que norteie o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana.

§ 1º Quando se tratar de Reurb em área pública, conduzida pelo poder público, pode ser considerado estudo urbanístico o estudo técnico de que trata o Título III deste decreto.

§ 2º Nos casos de Reurb-E instaurada em áreas de domínio particular, a instalação e adequação de infraestrutura não pode gerar custos para o poder público.

§ 3º Nos casos em que for necessária a atuação do poder público de forma prévia e por sua iniciativa para mitigar eventual dano ou comprovado risco ambiental ou à integridade física dos ocupantes em área de Reurb-E instaurada em áreas de domínio particular, os custos das obras, estudos e projetos devem ser ressarcidos posteriormente pelos beneficiários diretos ou indiretos, nos termos do art. 14 da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021, e conforme compromisso firmado pelo responsável pela regularização ou comunicação formal por parte do poder público.

§ 4º Para o ressarcimento dos custos das obras de que trata o parágrafo anterior, aplica-se no que couber os procedimentos relacionados às fases de formalização de termo de compromisso e prestação de garantia tratados no Capítulo IV deste decreto, ficando a liberação da garantia condicionada ao ressarcimento integral dos custos correspondentes à implantação da infraestrutura essencial pelo poder público e à implantação das demais obras previstas no cronograma físico-financeiro, permanecendo a obrigação do ressarcimento em caso de eventual arquivamento do processo de regularização fundiária.

§ 5º Nos casos especificados no §3º, em que ainda não houve a instauração da Reurb, cuja modalidade tratada no art. 3º não tendo sido previamente estabelecida, comprovado o risco ambiental ou à integridade física dos ocupantes, o poder público diretamente, ou por meio da administração pública indireta, procederá a instauração e a condução da Reurb por interesse público, com utilização dos instrumentos previstos no título VI deste decreto.

§ 6º Nas hipóteses do § 5º, o poder público diretamente, ou por meio da administração pública indireta, poderá implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos e as melhorias habitacionais previstas no projeto de regularização, tanto emergenciais, quanto definitivas, vinculado ao ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários, por meio de aquisição definitiva dos lotes regularizados, nos termos definidos pelo órgão responsável pelo processo da Reurb.

§ 7º O disposto nos §§3º e 5º deste artigo demanda a manifestação dos órgãos competentes para avaliação do risco em cada caso.

TÍTULO V CUSTOS DA REURB

Art. 102. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação das obras de infraestrutura essencial devem obedecer os seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, cabe ao referido ente público, ou ao órgão gestor da política habitacional do Distrito Federal, a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, quando comprovada impossibilidade por parte do titular da área, cabe ao órgão gestor da política habitacional do Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

II - na Reurb-E, a regularização fundiária deve ser contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, a Companhia Imobiliária do Distrito Federal - Terracap pode proceder a elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 1º Os custos a que se referem os incisos I, II e III do caput incluem a elaboração do projeto de regularização fundiária, as compensações urbanísticas e ambientais e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 2º Quando comprovado o interesse público na implantação da Reurb operada sobre área titularizada por particular, o Poder Executivo pode, diretamente ou por meio da administração pública indireta, proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, sendo devido posterior ressarcimento dos custos por parte dos beneficiários diretos ou indiretos do investimento despendido.

TÍTULO VI INSTRUMENTOS DA REURB

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 103. Podem ser empregados, no âmbito da Reurb, no Distrito Federal, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os instrumentos jurídicos previstos no art. 15 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 104. No caso em que o legitimado pretender utilizar algum instrumento da Reurb, deve apresentar requerimento, no órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - comprovação da condição de legitimado;

II - planta da poligonal do núcleo urbano a ser regularizado, contendo:

a) identificação da área para a qual se pleiteia a regularização;

b) caminhamento do perímetro da poligonal da área em escala adequada;

c) as distâncias topográficas entre os vértices, os azimutes UTM e a área do polígono em metros quadrados e hectares, baseado no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas SIRGAS2000; e

d) indicação, quando houver, da ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores.

III - apresentação de croqui contendo os limites do núcleo urbano informal, a denominação das vias lindeiras e das áreas confrontantes;

IV - planta contendo a sobreposição da poligonal proposta da área com a poligonal das matrículas afetadas e os confinantes, constantes do registro de imóveis, assinada por profissional legalmente habilitado, e acompanhada de documento de responsabilidade técnica;

V - cópia atualizada das matrículas dos imóveis atingidos e confinantes;

VI - informação acerca da existência de conflitos fundiários com a existência de processos judiciais e/ou administrativos;

VII - informação acerca da existência de áreas usucapidas;

§ 1º A análise da viabilidade do requerimento de utilização de instrumento de Reurb por ser concomitante aos procedimentos elencados nos títulos anteriores, não se configurando condição prévia para qualquer das fases do processo de regularização.

§ 2º O requerimento acompanhado da documentação específica mencionada no caput deste artigo deve ser autuado em processo específico, relacionado ao processo principal que trata da regularização fundiária da área em questão.

§ 3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode solicitar, de forma justificada, documentos adicionais.

§ 4º Nos casos em que forem constatadas pendências em quaisquer dos aspectos descritos neste título, o legitimado será notificado, via correio eletrônico, para cumprimento de exigências, no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 105. Nos casos em que se constate a adequada instrução processual, deve ser elaborada nota técnica com manifestação conclusiva acerca da viabilidade de utilização do instrumento pleiteado, passando-se a verificar a ocorrência de prévia conclusão do procedimento de notificações de que trata o art. 37, inciso II, deste decreto.

§ 1º Identificada a ausência do procedimento de notificações, o legitimado é notificado, via correio eletrônico, para adoção de providências no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento do processo.

§ 2º O procedimento de notificações de que trata o art. 37, inciso II pode ser efetuado nos autos do processo de que trata este título.

§ 3º Nos casos em que o instrumento pleiteado seja a demarcação urbanística, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, as medidas de notificação podem ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 106. Após a adequada instrução processual na forma deste capítulo e a conclusão do procedimento de notificações deve ser emitido Atestado de Viabilidade de Instrumento de Reurb - Avir, habilitando o legitimado à utilização do respectivo instrumento de Reurb.

Parágrafo único. Com a emissão do Avir, o legitimado deve ser notificado para apresentar a documentação específica do instrumento escolhido no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 107. Após a finalização dos procedimentos estabelecidos neste título, especificamente para cada instrumento, os autos são submetidos à decisão final do chefe do Poder Executivo, que deve ser publicada em decreto específico.

CAPÍTULO II DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 108. O procedimento de demarcação urbanística se inicia após a emissão do Avir, e dependerá da apresentação da minuta do auto de demarcação urbanística pelo legitimado.

Parágrafo único. Atendido o procedimento disposto no caput, o processo será objeto de análise pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que certificará nos autos o cumprimento às formalidades estabelecidas, dando prosseguimento ao processo de demarcação urbanística.

Art. 109. O Poder Executivo, diretamente ou por meio da administração pública indireta, a requerimento do legitimado, pode utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Parágrafo único. Para fins deste decreto, demarcação urbanística é o procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados, para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária.

Art. 110. O auto de demarcação urbanística deve ser emitido acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta da poligonal do núcleo urbano a ser regularizado, contendo:

- a) identificação da área para a qual se pleiteia a regularização;
- b) caminhamento do perímetro da poligonal da área em escala adequada;
- c) as distâncias topográficas entre os vértices, os azimutes UTM e a área do polígono em metros quadrados e hectares, baseado no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas SIRGAS2000; e
- d) indicação, quando houver, da ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores.

II - apresentação de croqui contendo os limites do núcleo urbano informal, a denominação das vias lindeiras e das áreas confrontantes;

III - planta contendo a sobreposição da poligonal proposta da área com a poligonal das matrículas atetadas e os confinantes, constantes do registro de imóveis, assinada por profissional legalmente habilitado, e acompanhada de documento de responsabilidade técnica; e

IV - cópia atualizada das matrículas dos imóveis atingidos e confinantes.

§ 1º O auto de demarcação urbanística pode abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

Art. 111. Após a emissão do auto de demarcação urbanística o legitimado deve ser notificado, via correio eletrônico, para ciência da emissão, e devem ser adotados os procedimentos de publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF, assim como registro e averbação em cartório.

Parágrafo único. O auto de demarcação urbanística publicado no DODF deve ser disponibilizado no sítio eletrônico do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 112. Finalizados os procedimentos de registro e averbação em cartório, o legitimado deve dar ciência dos atos realizados ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, no prazo de 15 dias, a contar do ato de averbação.

CAPÍTULO III LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 113. A legitimação fundiária, aplicável em qualquer das modalidades da Reurb prevista neste decreto, constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por decreto do Poder Executivo, exclusivamente no âmbito da Reurb, 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, assim confirmado pela unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º Devem ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

Art. 114. O procedimento de legitimação fundiária se inicia após a emissão do Avir, e depende da apresentação da minuta do Atestado de Marco Temporal para fins de Legitimação Fundiária pelo legitimado, conforme modelo a ser elaborado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, acompanhada dos seguintes documentos:

I - comprovante de ocupação de área anterior à 22 de dezembro de 2016;

II - comprovante de atendimento às condicionantes previstas no art. 122 deste decreto, quando for o caso;

III - listagem dos ocupantes e sua devida qualificação;

IV - identificação das áreas que ocupam;

V - título individualizado; e

VI - cópias da documentação referente à qualificação.

§ 1º Para cumprimento dos incisos III a VI do caput deste artigo, deve ser observado o disposto no art. 123 deste decreto.

§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo os núcleos urbanos informais consolidados definidos como Reurb-E situados em imóveis públicos da União, dos Estados, dos Municípios, do Distrito Federal e de entidades a ele vinculadas.

§ 3º O órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode solicitar, de forma justificada, documentos adicionais.

Art. 115. Após a emissão do Avir e do Atestado de Marco Temporal, o instrumento de legitimação fundiária está apto tecnicamente a ser utilizado, condicionando-se à aprovação técnica do projeto de regularização fundiária para envio concomitante à aprovação por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 1º O ato do Chefe do Poder Executivo deve ser apresentado, pelo legitimado, ao cartório de registro de imóveis, acompanhado da CRF contendo a listagem dos ocupantes e sua devida documentação referente à qualificação do beneficiário, e do projeto de regularização fundiária aprovado, para registro imediato da aquisição de propriedade.

§ 2º No caso de Reurb-S promovida por entidade pública, fica dispensada a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário.

Art. 116. Na Reurb-S, a legitimação fundiária depende do atendimento das seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Parágrafo único. A comprovação das condições de que trata os incisos I a III do caput deste artigo se dá com base em critérios estabelecidos pela legislação que rege a política habitacional do Distrito Federal.

Art. 117. Na Reurb-S de imóveis públicos, o Distrito Federal e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 1º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário.

§ 2º Pode ser atribuído domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos daqueles que já constem na listagem inicial.

CAPÍTULO IV LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 118. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e deste decreto.

§ 1º A legitimação de posse pode ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

§ 3º A critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, pode ser exigida a realização prévia de demarcação urbanística e registro do projeto urbanístico para a utilização do instrumento jurídico da legitimação de posse.

Art. 119. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de 5 anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse pode ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 120. O procedimento de legitimação de posse se inicia após a emissão do Avir, e depende da apresentação da minuta do título de legitimação de posse acompanhada dos seguintes documentos:

I - comprovante de ocupação e exercício da posse mansa e pacífica no tempo, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal;

II - Auto de Demarcação Urbanística e registro do processo de parcelamento dele decorrente, se for o caso; e

III - imagens e mapas comprovando a efetiva ocupação consolidada de área no tempo exigido pelo artigo 183 da Constituição Federal.

Parágrafo único. Atendido o procedimento disposto no caput, o processo deve ser objeto de análise pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal que certificará nos autos o cumprimento às formalidades estabelecidas, dando prosseguimento ao processo de legitimação de posse.

Art. 121. Após a certificação de que trata o parágrafo único do artigo anterior, demonstrada a correção do procedimento sem impugnação ou caso superadas as oposições apresentadas, será emitido título de legitimação de posse e os autos serão submetidos à análise e aprovação do chefe do Poder Executivo, após a qual estarão aptos a registro cartorial.

Art. 122. O título de legitimação de posse pode ser cancelado pelo órgão emissor quando constatado que as condições estipuladas na legislação vigente deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

TÍTULO VII OCUPAÇÕES HISTÓRICAS

Art. 123. A regularização fundiária urbana de núcleos urbanos informais consistentes em ocupações históricas, se realiza mediante apresentação de Requerimento Preliminar, nos termos deste regulamento.

§ 1º Para fins deste decreto enquadra-se como ocupação histórica aquela que cumulativamente:

I - não possua registro cartorial;

II - seja constituída por glebas parceladas para fins urbanos;

III - tenha sido, comprovadamente, ocupada antes de 19 de dezembro de 1979; e

IV - esteja implantada e integrada à cidade.

§ 2º Após o recebimento do Requerimento Preliminar, observado o rito definido no art. 12 deste decreto, a análise será realizada pela unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que deve atestar, no mínimo, que:

I - o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979; e

II - está integrado à estrutura urbana consolidada.

§ 3º Para confirmação das condições estabelecidas no parágrafo anterior, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode solicitar, de forma justificada, documentos adicionais, além dos previstos neste decreto.

§ 4º Após o deferimento do Requerimento Preliminar será emitido Atestado de Possibilidade de Ocupação Histórica, e o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve notificar o legitimado, via correio eletrônico, para instruir o processo, no prazo de 60 dias, sob pena de arquivamento, com os seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo legitimado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Crea ou de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso, bem como tabela com especificação de usos e parâmetros urbanísticos; e

III - levantamento cartorial, levantamento cadastral e topográfico.

Art. 124. O processo de regularização fundiária de que trata este título é dispensado do cumprimento das etapas:

I - aprovação do levantamento topográfico georreferenciado;

II - anuências das concessionárias de serviços públicos e demais órgãos competentes;

III - cumprimento das diretrizes para regularização da área;

IV - aprovação do estudo preliminar; e

V - aprovação do órgão ambiental no âmbito do processo de licenciamento.

Parágrafo único. O processo de regularização fundiária de que trata este título é condicionado apenas à aprovação técnica do projeto urbanístico de regularização, no formato de memorial descritivo, plantas geral e parciais, norma de edificação, uso e gabarito, bem como aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan.

Art. 125. Aplica-se o disposto no Título V, Capítulo II, deste decreto, nos casos descritos neste título, exclusivamente para fins de identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 126. Os requerimentos individuais relacionados à regularização de que trata este título devem, preferencialmente, ser objeto de projeto único que englobe toda a área onde está inserido, cabendo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, facultativamente, a condução do respectivo processo de regularização.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput em que a condução se der pelo próprio legitimado, deve ser realizado o procedimento previsto no art. 43, deste decreto.

Art. 127. As notificações ao legitimado, referentes aos núcleos urbanos informais consistentes em ocupações históricas, serão realizadas via correio eletrônico, devendo o legitimado manifestar-se no prazo de 15 dias, sob pena de sobrestamento do processo.

TÍTULO VIII

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NAS CIDADES CONSOLIDADAS

Art. 128. Os procedimentos para regularização fundiária nas cidades consolidadas no âmbito do Distrito Federal são definidos por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observado o disposto no Capítulo V da [Lei Complementar nº 986](#), de 2021.

TÍTULO IX

DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 129. A inobservância dos parâmetros e obrigações estabelecidos na [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), e neste Decreto, sujeita o infrator a advertência, a multa e, caso não seja providenciada a adequação no prazo regulamentar, remoção da ocupação.

§ 1º Aplica-se ao 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.

§ 2º A ocupação existente que não se adequar aos termos previstos na [Lei Complementar nº 986](#), de 2021, e neste Decreto, pode ensejar a retirada pelo responsável pela ocupação, às suas expensas, no prazo estabelecido na notificação, sem prejuízo de que o poder público proceda à demolição e recolhimento das instalações às custas do responsável, em caso de inércia.

TÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 130. É admitida a regularização das edificações existentes nos núcleos urbanos informais classificados em uma das modalidades previstas no art. 3º deste decreto, bem como a habilitação de projetos de arquitetura e respectiva expedição de alvarás de construção, observados os usos e parâmetros urbanísticos previstos em projeto urbanístico para os lotes de propriedade pública ainda não registrados, desde que caracterizadas as seguintes situações:

I - vigência de diretrizes urbanísticas para o estabelecimento de usos e demais parâmetros de ocupação no solo na área de abrangência do projeto urbanístico;

II - existência de projeto urbanístico elaborado pelo responsável pela regularização fundiária da área; e

III - parecer conclusivo do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal quanto ao cumprimento das diretrizes definidas para regularização da área.

Parágrafo único. Quando se tratar de área passível de elaboração de plano de uso e ocupação previsto no § 2º do art. 53, a tabela com especificação de usos e parâmetros urbanísticos deve ser aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 131. Após a aprovação do projeto urbanístico pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan fica admitida a emissão de carta de habite-se, em caráter provisório, para as unidades de propriedade pública indicadas no projeto aprovado.

Parágrafo único. Efetuado o registro do parcelamento de solo regularizado perante o registro imobiliário competente, deve o interessado requerer a emissão da carta de habite-se, nos termos da [Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018](#), no prazo de 30 dias a contar da constituição da matrícula do lote, sob pena de cancelamento da carta de habite-se especificada no caput, devendo a licença ser averbada no prazo 180 dias a contar da emissão do habite-se.

Art. 132. A Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap deve publicar edital de chamamento público com o objetivo de identificar os ocupantes que se enquadrem no disposto do inciso VIII, do art. 11 da [Lei nº 13.465](#), de 2017.

Art. 133. O Distrito Federal deve promover a adequada gestão do território, com o efetivo monitoramento das ocupações e dos núcleos urbanos informais, tomando as devidas providências de fiscalização, administrativas e judiciais cabíveis caso constatadas irregularidades ou conflitos fundiários, ambientais e sociais.

Art. 134. Nos casos de regularização fundiária de interesse social conduzida pelo poder público, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode editar ato normativo próprio regulando a dispensa ou a simplificação das etapas previstas neste decreto, observados os limites da legislação aplicável.

Art. 135. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve subsidiar e atualizar, com frequência mínima semestral, a base de dados do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - Siturb, integrante da Infraestrutura de Dados Espaciais do DF - IDE/DF, com imagens de satélite de resolução suficiente para identificação de parcelamentos irregulares de solo.

Art. 136. Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal dirimir dúvidas acerca da aplicação deste decreto, bem como publicar regulamentação complementar.

Art. 137. Os procedimentos previstos neste decreto, não se aplicam aos processos cujos projetos urbanísticos de regularização já tenham sido aprovados pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan até 31 de março de 2020, os quais devem observar a legislação vigente à época da sua aprovação e podem ser submetidos para análise do Chefe do Poder Executivo no estado em que se encontram.

§ 1º Após a aprovação do chefe de Poder Executivo, fica autorizada a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo titular do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, bem como a adoção dos procedimentos previstos no Título IV, Capítulo IV, Seção VIII deste decreto, se o caso.

§ 2º O disposto no caput do art. 102 se aplica, no que couber, aos projetos urbanísticos de regularização já aprovados ou que observarem o contido no caput deste artigo.

§ 3º Após a publicação do [decreto de aprovação](#), o processo deve ser restituído ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal para adoção dos procedimentos previstos no Título IV, Capítulo IV, Seção VIII do Capítulo IV, e no Título VI, se o caso.

Art. 138. A critério do legitimado, os procedimentos previstos neste decreto aplicam-se apenas às fases do procedimento de Reurb ainda não iniciadas ou em andamento, preservando-se aquelas fases já concluídas sob a vigência do [Decreto nº 42.269](#), de 2021.

Art. 139. Toda a documentação referente à instrução processual do processo de regularização fundiária deve ser apresentada dentro do prazo de validade estabelecido no respectivo documento, observada a legislação aplicável.

Art. 140. A contagem dos prazos estabelecidos neste decreto se dá em dias corridos, excluindo o dia de início e incluindo o do vencimento.

Parágrafo único. Os prazos só se iniciam ou vencem em dia de expediente normal, considerando-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia em que não houver expediente.

Art. 141. Em caso de arquivamento o interessado deve apresentar novo requerimento preliminar acompanhado da documentação necessária para abertura de novo processo.

Parágrafo único. A critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal os processos em condições de arquivamento podem ser previamente sobrestados pelo prazo de 180 dias.

Art. 142. Fica revogado o [Decreto nº 42.269](#), de 6 de julho de 2021. 

Art. 143. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

