



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

Informação nº: 54/2022 – SEGEM/DIGEM2

Brasília (DF), 26 de julho de 2022.

Processo nº: 35610/2008

Jurisdicionada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do DF – CODHAB

Assunto: Representação

Ementa: Representação nº 38/08-CF, formulada pelo MPJTCD/DF em face da LC nº 780/2008. Desafetação de áreas intersticiais das quadras residenciais da Região Administrativa do Gama – RA II. Distribuição preferencial dos imóveis aos integrantes da Polícia Militar e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal. Declaração de inconstitucionalidade. **Perda de objeto da Representação.**

LC nº 882/2014. Desafetação de áreas em diversas RAs. Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS. Decisão Reservada nº 78/2014. Regularização de eventuais situações irregulares das áreas mencionadas na LC nº 882/2014. Decisão Reservada nº 58/2016. Reiteração. Decisão Reservada nº 18/2017. Reiteração. Decisão Reservada nº 68/2017. Cumprimento parcial. Decisão Reservada nº 115/2017. Reiteração. Alerta para multa. **Decisão Reservada nº 81/2018. Determinação à CODHAB para elaboração de cronograma para regularização das áreas.** Decisão nº 5157/2018. Descumprimento. Reiteração de determinação. Alerta para multa. Decisão nº 1075/2019. Reiteração de determinação. Audiência de responsável. Decisão nº 2318/2019. Reiteração de determinação. Aplicação de multa a responsável por descumprimento de determinação plenária. Decisão nº 43/2020. Reiteração. Deferimento do parcelamento de débito. **Decisão nº 4851/2020. Determinação à CACI/DF. Articulação dos órgãos para elaboração do cronograma. Decisão nº 3851/2021. Reiteração. Outras determinações.**
Nesta fase: Manifestação dos jurisdicionados. Por novas determinações.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

Senhor Diretor,

O presente processo foi autuado, na origem, em virtude de Representação nº 38/2008-CF (fls. 1/7), formulada pelo Ministério Público que atua junto ao Tribunal de Contas (MPJTCDF), para que esta Corte analisasse a compatibilidade da Lei Complementar nº 780/2008 – que desafetou áreas públicas intersticiais de quadras residenciais da Região Administrativa do Gama – com a Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF), tendo em conta a previsão legal de distribuição preferencial dos imóveis a integrantes da Polícia Militar e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.

I. ANTECEDENTES

2. A mencionada Lei Complementar nº 780/2008, além de outras leis com objeto semelhante¹, que desafetaram áreas em outras Regiões Administrativas, tiveram a inconstitucionalidade declarada pelo Tribunal de Justiça do DF e Territórios².

3. Com isso, houve o reconhecimento da perda de objeto da Representação nº 38/2008-CF (fls. 1/7³), por meio da **Decisão Reservada nº 89/2010**. Naquele momento, o Tribunal atuou no combate às ocupações irregulares das unidades distribuídas, conforme ilustra a **Decisão Reservada nº 66/2013**, que determinou à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal que realizasse um *“levantamento sobre a ocupação dos becos de Ceilândia e Gama com visitas “in loco”, tomando medidas para regularização das situações ilegais.*

4. Suprindo o vácuo legal resultante da declaração de inconstitucionalidade das Leis Complementares nºs 728/06 e 780/08, 774/08, 775/08 e 788/08, foi editada a **Lei Complementar nº 882/2014**, que desafetou várias áreas públicas de uso comum do povo – desde que ocupadas com uso predominantemente residencial até 31/12/13 – localizadas nas Regiões Administrativas de Ceilândia, Gama, Brazlândia, Sobradinho, Taguatinga e Recanto das Emas, passando-as à categoria de bem dominial, com o objetivo de criação de unidades imobiliárias residenciais.

5. Tal criação de unidades imobiliárias residenciais depende da elaboração de projetos urbanísticos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB (art. 6º, § 1º), aprovados por ato do Poder Executivo (art. 6º, § 2º).

6. A Lei Complementar reconhece como de relevante interesse público e social a regularização das áreas, passando a considerá-las Área de Regularização de Interesse Social – ARIS (art. 8º). Conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial — PDOT, cuja revisão foi aprovada pela Lei Complementar nº 803/2009,

¹ Leis Complementares nºs 728/06 e 780/08 – Gama / Lei Complementar nº 774/08 – Taguatinga / Lei Complementar nº 775/08 - Ceilândia / Lei Complementar nº 788/08 – Brazlândia.

² Em sede das Ações Diretas de Inconstitucionalidade nºs 2009.00.2.004905-6 e 2009.00.2.00.001562-7 (Leis Complementares nºs 728/06 e 780/08), 2009.00.2.013551-6 (Lei Complementar nº 774/08), 2009.00.2.013686-7 (Lei Complementar nº 775/08) e 2009.00.2.013564-6 (Lei Complementar nº 788/08).

³ O presente feito tratava-se, inicialmente, de processo físico.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

alterada pelas LCs nº 854/2012, 951/2019 e 986/2021, as ARIS terão prioridade na regularização fundiária promovida pelo Poder Público (art. 127).

7. Desde então, esta Corte tem atuado no sentido de induzir a atuação da CODHAB para promover a regularização das áreas públicas mencionadas na referida Lei Complementar, conforme demonstrado nas seguintes Decisões:

Decisão Reservada nº 78/2014

IV – determinar à Codhab que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regularize eventual situação irregular das áreas públicas mencionadas na Lei Complementar nº 882/14, comunicando a esta Corte as medidas adotadas;

Decisão Reservada nº 68/2017 (reiterada pela Decisão Reservada nº 115/2017)

III – determinar à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB que encaminhe a esta Corte, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, relatório contendo informações sobre a regularidade das ocupações de todas as áreas desafetadas mediante a Lei Complementar nº 882/2014

Decisão Reservada nº 81/2018 (reiterada pelas Decisões nº 5157/2018 - 1075/2019 - 2318/2019 e 43/2020)

II – determinar à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB que encaminhe ao Tribunal, no prazo de 30 (trinta) dias, cronograma de atividades necessárias à regularização fundiária das demais áreas elencadas na Lei Complementar nº 882/2014, segregando os procedimentos a serem realizados, preferencialmente, por Região Administrativa

8. **O item II da Decisão nº 81/2018, acima, é a origem das pendências que até a presente data remanescem neste feito.**

9. A **Decisão nº 43/2020**⁴ novamente reiterou à CODHAB a determinação para que apresentasse plano de ação com cronograma das etapas/atividades necessárias à regularização fundiária das áreas elencadas na Lei Complementar nº 882/2014, e também determinou a diversos órgãos e entidades do GDF que, no âmbito de suas respectivas competências, prestassem apoio institucional à Companhia, suprindo-a das informações pertinentes para fins de elaboração do requerido cronograma:

(...)

IV – determinar:

a) à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB) que, em reiteração ao item I da Decisão nº 1.075/2019 (já reiterado pelo item III da Decisão nº 2.318/2019), encaminhe ao Tribunal, no prazo de 60 (sessenta) dias, plano de ação com cronograma das etapas/atividades necessárias à

⁴ eDoc 4048CE91



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

regularização fundiária das áreas elencadas na Lei Complementar nº 882/2014;

b) à Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil (NOVACAP), à Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP), à Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (CAESB), à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) e ao Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental (IBRAM) que, no âmbito de suas respectivas competências, prestem o apoio institucional necessário à CODHAB, suprimindo-a das informações pertinentes para fins de elaboração do cronograma requerido no item IV.a; “

10. Diante da falta de apresentação de prazos para a conclusão dos processos de regularização fundiária, apesar da solicitude das entidades nominadas no item IV.b da Decisão nº 43/2020, o Tribunal optou por, com respaldo no art. 18, incisos IV e VIII do Decreto nº 39.610/2019, convocar a Casa Civil do DF (CACI/DF) para assumir a articulação necessária à elaboração do cronograma desejado, vide **Decisão nº 4851/2020**⁵.

11. Contudo, o chamamento à CACI/DF não produziu resultado diverso das determinações à CODHAB: a documentação apresentada apenas elencou as situações fáticas daquele momento, deixando de alocar no tempo as etapas pelas quais devem passar os imóveis até a regularização.

12. Em seu último pronunciamento, por meio da **Decisão nº 3851/2021** (Peça 335), a Corte, ademais de determinar à CACI/DF a apresentação de plano de ação para conclusão da regularização fundiária das áreas desafetadas pela Lei Complementar nº 882/2014, questionou à entidade as providências a serem adotadas acerca das áreas que não ostentam ocupação de uso residencial, além de direcionar questionamentos específicos à CODHAB e à Terracap referentes a processos de regularização que não apresentaram avanço entre abril e novembro/2020, conforme a fase de estagnação e competência de cada órgão no processo:

Decisão nº 3851/2021

O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu:

(...)

III – determinar à Casa Civil do Distrito Federal (CACI/DF) que, no prazo de 90 (noventa) dias, apresente ao Tribunal:

a) plano de ação que contemple as ações necessárias, os responsáveis e os prazos para conclusão da regularização fundiária das áreas elencadas na Lei Complementar do Distrito Federal nº 882/2014, adotando, para fins de estruturação do cronograma que vier a ser elaborado, o roteiro e as etapas indicadas na planilha de acompanhamento elaborada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB), constante do

⁵ eDoc 104A5E3C-e



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

Memorando nº 759/2020 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC (Doc. SEI/GDF 51364746 e e-DOC B07C0A5E);

b) em relação às áreas que não ostentam ocupação de uso residencial (para as quais, portanto, não há processo de regularização em curso), esclarecimentos acerca de quais providências serão adotadas pelo GDF, tendo em vista se tratar de áreas públicas não abarcadas pela desafetação promovida na Lei Complementar do Distrito Federal nº 882/2014;

IV – determinar à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB) que, no prazo de 90 (noventa) dias, apresente ao Tribunal:

a) versão atualizada da planilha de acompanhamento constante do Memorando nº 759/2020 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC (Doc. SEI/GDF 51364746 e e-DOC B07C0A5E);

b) justificativa para o atraso na conclusão da regularização fundiária das unidades imobiliárias que já se encontram, desde abril de 2020, na fase de titulação dos beneficiários;

c) esclarecimentos sobre os imóveis que se encontram na fase de registro cartorial, clarificando, de forma circunstanciada, as pendências por ventura existentes;

V – determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP que, no prazo de 90 (noventa) dias, apresente ao Tribunal esclarecimentos sobre os imóveis com pedido de doação já formalizado (Processos nºs 00392-00003012/2018-11, 0392-000354/2017 e 0392-049662/2013);

(...)

13. Nesta fase processual, procede-se, portanto, à análise do cumprimento dos itens III, IV e V da Decisão nº 3851/2021, cujas comunicações e manifestações se deram por meio dos seguintes expedientes:

Tabela 1 – Comunicação da Decisão nº 3851/2021 e correspondente manifestação

Ofício	Destinatário	Recebido em	Manifestação
Ofício nº 8574/2021-GP (Peça 336 – eDOC A57A42E7-c)	TERRACAP	06/10/2021 Peça 341 – eDOC B6260C01-e	Ofício nº 1/2022 - TERRACAP/PRESI/COINT/DIGER (Peça 359 – eDoc 9D9544F8-c) Despacho nº 72031393 - TERRACAP/PRESI/DIRES/GEHA B, de 14/10/21 (Peça 354 – eDoc F6FE81EF-c) Despacho nº 77161627 - TERRACAP/PRESI/DIRES/CORE G, de 31/12/2021 (Peça 357 – eDoc F3AEC6F1-c) Documentos comprobatórios das alegações (Peças 350 – eDoc FCE91212-c, 351 – eDoc 4BF4D316-c, 352 – eDoc 98C503E6-c, 353 – eDoc 2FD8C2E2-c,



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

Ofício	Destinatário	Recebido em	Manifestação
			356 – eDoc 44B307F5-c) Movimentações internas (Peças 346, 347, 348, 349, 355, 358, 360)
Ofício nº 8575/2021-GP (Peça 337 – eDOC 17EEE2BE-c e Peça 361 – eDoc 80AACAE8-c)	CACI/DF	06/10/2021 Peça 342 – eDOC DBFDB2EF-e	Ofício nº 70/2022 - CACI/GAB, de 01/02/2022 (Peça 376 – eDoc 8A647F56-c) Ata de reunião entre CACI, SEDUH, IBRAM e CODHAB sobre providências acerca da Decisão nº 3851/2021 (Peça 364 – eDoc 3D1785D0-c) Despacho 76296359 - SEDUH/SELIC/SUPAR, de 15/12/2021 (Peça 368, eDoc 3700162D-c ⁶) Tabela - CODHAB/PRESI/DIREG (Peça 371, eDoc 5C6BD33A-c ⁷) Memorando nº 113/2021 - CODHAB/PRESI/DIREG (Peça 372, eDoc EB76123E-c) Movimentações internas e entre CACI, SEDUH e CODHAB (Peças 365, 366, 367, 369, 370, 373, 374, 375)
Ofício nº 8576/2021-GP (Peça 338 – eDOC 12BEA5A0-c e Peça 377 – eDoc 94A4CBF7-c)	CODHAB	06/10/2021 (Peça 340 – eDOC CAE8B8CF-e, Peça 393 – eDoc 42AB679B-c)	Ofício nº 360/2022 - CODHAB/PRESI/SECEX, de 03/03/2021 (Peça 395 – eDoc FF1628A3-c) Memorando Nº 755/2021 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC, de 20/12/2021 (Peça 390 – eDoc 2C90E592-c) Tabela CODHAB/PRESI/DIREG, de 20/12/2021 (Peça 387 – eDoc 47FB2085-c)

Fonte: Elaboração própria

II. DO CUMPRIMENTO DO ITEM “III” DA DECISÃO Nº 3851/2021

a. Item III.a

14. Por meio do item III.a da Decisão nº 3851/2021, o TCDF requereu à CACI/DF a apresentação de:

a) plano de ação que contemple as ações necessárias, os responsáveis e os prazos para conclusão da regularização fundiária

⁶ A tabela veio cortada, impossibilitando a ciência do status de cada processo.

⁷ Tabela igualmente cortada, impossibilitando a ciência do status de cada processo.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

das áreas elencadas na Lei Complementar do Distrito Federal nº 882/2014, adotando, para fins estruturação do cronograma que vier a ser elaborado, o roteiro e as etapas indicadas na planilha de acompanhamento elaborada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB), constante do Memorando nº 759/2020 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC (Doc. SEI/GDF 51364746 e e-DOC B07C0A5E);

15. Conforme já relatado, por diversas vezes, a contar da Decisão Reservada nº 81/2018 (Peça 91), esta Corte requereu da CODHAB a apresentação de cronograma das atividades necessárias à regularização fundiária das áreas elencadas na Lei Complementar nº 882/2014. Após reiterações, a Companhia passou a encaminhar planilha com a situação fática, de determinado momento, de cada área desafetada pela mencionada Lei Complementar, dentro do conjunto de etapas do processo de regularização, sem, contudo, estabelecer prazos para a conclusão desses, alegando a dependência de outros órgãos e a existência de particularidades em cada processo, que impossibilitariam a quantificação de prazos.

16. Não tendo se identificado atuação da CODHAB como articuladora entre os diversos órgãos envolvidos no processo para consolidação dos prazos correspondentes a cada etapa, o TCDF optou, em um segundo momento, a partir da Decisão nº 4851/2020 (Peça 183⁸), pela convocação da Casa Civil para assumir esse papel de coordenação, com base no art. 18, incisos IV e VIII do Decreto nº 39.610/2019, que atribuem à CACI as seguintes competências:

IV - acompanhar, coordenar, supervisionar e monitorar os resultados de programas e projetos e de políticas públicas estratégicas ou prioritárias do governo; (Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40335 de 20/12/2019)

VIII - planejar e integrar as ações regionais de governo; (Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40335 de 20/12/2019)

17. Contudo, o que se verificou, na resposta à Decisão nº 4851/2020, foi uma atuação da Casa Civil restrita à compilação das manifestações dos demais atores convocados, conforme Ofício nº 110/2021⁹.

18. Tal situação se repete agora, na resposta à Decisão nº 3851/2021.

19. Em um primeiro momento, a Casa Civil realizou reunião, de 19/10/2021, com a SEDUH, o IBRAM e a CODHAB, a fim de definir as providências a serem adotadas para fins de atendimento à Decisão do TCDF (Ata à Peça 364).

20. Na ocasião, o Subsecretário de Análise de Políticas Governamentais da Casa Civil questionou aos demais se o Plano de Ação exigido pelo Tribunal consistiria apenas na atualização da planilha da CODHAB, tendo o Assessor Especial da Diretoria de Regularização da CODHAB respondido que a planilha elaborada pela companhia *“possui todas as ações necessárias para chegar à aprovação dos projetos que é o Decreto, sendo posteriormente o Projeto*

⁸ eDoc 104A5E3C-e

⁹ Peça 317, e-DOC C6D954C4-c.



Urbanístico encaminhado para registro cartorial do parcelamento.”

21. Tendo em conta a apresentação da tabela de fevereiro/2021 com o status de cada processo pela Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária da SEDUH, os participantes constataram a existência de áreas sem processo de regularização iniciado e outras em etapa de atendimento de exigências pela CODHAB.

22. Contudo, em relação ao Plano de Ação exigido, o saldo da reunião limitou-se a acordo, entre SEDUH e CODHAB, para atualização da planilha com o status de cada processo, a partir de planilha da SEDUH, a ser complementada por informações da CODHAB. O combinado resultou **na tabela à Peça 387** do presente feito, que apresenta o status de cada processo até 09/12/2021, nos mesmos moldes das planilhas anteriormente enviadas à Corte (Peças 124 e 165 deste feito e peça 24 do processo de barramento 00600-00008749/2020-89-e).

23. Verifica-se que a tabela da SEDUH, que serviu de base para a tabela final, foi também enviada a esta Corte (Peça 368), porém pouco dela se aproveita, dado que se encontra “cortada”, isto é, sem as colunas mais à direita, justamente as que conteriam informação acerca do status de cada processo. Igualmente cortada está a tabela final colorida conforme o status de cada processo, presente à Peça 371. Assim, somente é viável debruçar-se sobre a já mencionada Peça 387.

24. Não houve questionamentos da CACI à CODHAB acerca da razão para a existência de processos ainda não iniciados ou indagações quanto ao prazo estimado pela Companhia Habitacional para conclusão dos ajustes demandados pela SEDUH, nos casos de processos “em exigência”. Tampouco adentrou-se nas fases componentes da etapa final, de titulação ao beneficiário, e nos prazos necessários para tanto.

25. Assim, **o item III.a da Decisão nº 3851/2021 resta, mais uma vez, parcialmente cumprido**, considerando a atualização da tabela com as etapas da regularização e o ponto em que se encontra o processo referente a cada área desafetada pela LC nº 882/2014, ausente qualquer estimativa de prazo para a conclusão de cada processo.

26. Uma vez que, desde 2018, o Tribunal vem tendo frustrada a obtenção de uma perspectiva acerca da conclusão da política habitacional delineada pela LC nº 882/2014, seja pela CODHAB, seja pela CACI/DF, **mostra-se ineficaz reiterar a providência uma vez mais.**

27. Registre-se que, ademais de não ter sido promovida uma articulação entre os atores para identificação e solução de gargalos na efetivação da política habitacional, a demanda à CACI/DF resultou apenas em **envio excessivo de documentos**, referentes a tramitações entre os diferentes órgãos ou duplicação de informações, o que foi inclusive prejudicial à análise, posto que dificultou a identificação dos poucos arquivos que efetivamente endereçam o determinado pelo Tribunal.

28. Assim, na presente Instrução, optar-se-á por direcionar providências específicas a cada entidade envolvida nos processos de regularização, a partir de análise da planilha atualizada pela CODHAB (Peça 371), tendo em conta a etapa de estagnação de cada processo, o responsável por essa, os detalhamentos da



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

coluna “Informações adicionais”, o constante de Memoriais Descritivos de projetos já aprovados, bem como a Lei Complementar nº 986/2021, e seu regulamento, a Portaria nº 78/2021-CODHAB.

b. Item III.b

29. O item III.b da Decisão nº 3851/2021 consistiu em determinação para que a CACI/DF apresentasse:

b) em relação às áreas que não ostentam ocupação de uso residencial (para as quais, portanto, não há processo de regularização em curso), esclarecimentos acerca de quais providências serão adotadas pelo GDF, tendo em vista se tratar de áreas públicas não abarcadas pela desafetação promovida na Lei Complementar do Distrito Federal nº 882/2014;

30. Quanto ao item III.b, importa notar que a determinação é oriunda do voto do Conselheiro Relator (Peça 334), que apontou o seguinte:

(...)no tocante às localizações cuja anotação na planilha aponta para a ausência de uso residencial dos imóveis, faz-se necessário indagar à CACI/DF que providências serão adotadas sobre o tema. Isso porque, se as ocupações não possuem finalidade residencial, elas não estão contempladas pela desafetação promovida na Lei Complementar do DF nº 882/2014, sendo inviável, por conseguinte, ao menos com base no aludido diploma legal, avançar-se com a regularização fundiária das ocupações erigidas nas respectivas áreas públicas(...)

31. A Ata da reunião de 19/10/2021 expõe que o Subsecretário de Análise de Políticas Governamentais da Casa Civil teria questionado aos presentes quanto às informações que seriam repassadas ao Tribunal sobre este ponto, tendo os participantes da reunião informado que *não possuem previsão do projeto final das áreas não inclusas na Lei, pois se concentraram nos projetos baseados por ela e que o material estará adequadamente disponível para oportuno destino.*

32. A resposta formal da CACI/DF ao TCDF, Ofício nº 70/2022 - CACI/GAB, de 01/02/2022 (Peça 376), apenas reiterou a afirmação da reunião, nos seguintes termos:

Cumpre-me informar, por oportuno, que, consoante esclareceram a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, que possuem competência institucional para tratar da matéria, em relação às áreas de uso não residencial, que não estão abarcadas pela desafetação prevista na Lei Complementar nº 882/2014, não existem projetos em andamento, pois, para tanto, as referidas áreas precisariam estar ocupadas até 31 de dezembro de 2013, consoante estabeleceu a norma em apreço.

33. Assim, no tocante às áreas que não ostentam ocupação de uso residencial, a resposta da CACI/DF apenas reiterou a inexistência de processos de regularização em andamento.

34. Verifica-se que o voto condutor da Decisão nº 3851/2021 assume existirem ocupações sem finalidade residencial nas áreas apontadas na planilha de novembro/2020 (eDoc B07C0A5E-e) como “*sem ocupação de uso residencial*”.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

35. Verifica-se que o presente processo, desde a Decisão nº 81/2018, tem como foco a busca pela execução da política pública consubstanciada na Lei Complementar nº 882/2014, referente à desafetação de áreas públicas de uso comum que ostentavam moradores em 31/12/2013, para fins de parcelamento do território e titulação das unidades imobiliárias aos beneficiários. Essa efetivação de política habitacional, por si só, se arrasta há 8 anos, apesar das tentativas de indução do processo pelo TCDF.

36. Em eventual ação fiscalizatória ampla, com o intuito de averiguar a necessidade de providências de retirada de invasões em diversos territórios distritais, seria inicialmente necessário questionar, quanto às áreas abarcadas pela LC nº 882/14 e marcadas na planilha da Peça 371 como “*sem ocupação de uso residencial*”, a existência de ocupações outras, não residenciais.

37. Tratando-se de áreas sem ocupação de uso residencial, portanto não passíveis de regularização fundamentada na LC nº 882/14, não se identificam providências a serem determinadas no âmbito do presente processo, razão pela qual **considera-se o item III.b da Decisão nº 3851/2021 atendido.**

III. DO CUMPRIMENTO DO ITEM “IV” DA DECISÃO Nº 3851/2021

38. O item IV da Decisão nº 3851/2021 exigiu da CODHAB a apresentação de:

a) versão atualizada da planilha de acompanhamento constante do Memorando nº 759/2020 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC (Doc. SEI/GDF 51364746 e e-DOC B07C0A5E);

b) justificativa para o atraso na conclusão da regularização fundiária das unidades imobiliárias que já se encontram, desde abril de 2020, na fase de titulação dos beneficiários;

c) esclarecimentos sobre os imóveis que se encontram na fase de registro cartorial, clarificando, de forma circunstanciada, as pendências por ventura existentes;

39. Conforme exposto na análise do item anterior, **o subitem “a” foi cumprido, vide planilha à Peça 387** deste feito.

40. Quanto aos subitens “b” e “c”, o Memorando nº 113/2021 - CODHAB/PRESI/DIREG (Peça 372) expõe o seguinte:

Por oportuno, considerando o que determina o “Item IV, b) e c)” da Decisão nº 3851/2021 (71579103), informamos o que se segue:

Após a aprovação do projeto de parcelamento, é realizado o cadastramento dos moradores, com a coleta de documentação, no sentido de avaliar o tipo de alienação: doação, venda direta ou licitação com direito de preferência, nos termos da legislação em vigor.

Nessa etapa preparatória, houve a contratação de empresa especializada para prestação de serviços de levantamento socioeconômico, cadastramento e selagem, a serem realizados em todo o Distrito Federal, com o objetivo de subsidiar a etapa de titulação de imóveis aos respectivos ocupantes e promover a regularização fundiária de interesse social (Contrato nº 009/2021 –



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

SEI 00392-00013199/2020-77), e a contratação de empresa para elaboração de laudos de avaliação de imóveis, a serem realizados em todo o Distrito Federal, com vistas à prévia avaliação dos imóveis com uso misto e residencial de propriedade do Distrito Federal representado por esta Companhia, a serem alienados aos seus ocupantes habilitados por meio de venda direta ou licitação com direito de preferência, no âmbito da regularização fundiária de interesse social (Contrato n° 006/2021 – SEI 00392-00013201/2020- 16).

Há que se considerar que a Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - REURB no Distrito Federal, estabeleceu a possibilidade de enquadramento como REURB-S das cidades consolidadas oriundas de programas de assentamento promovidos pelo Governo do Distrito Federal, de maneira a possibilitar a titulação dos atuais ocupantes.

Nos termos do Parágrafo Único do Art. 26 da mencionada Lei Complementar, a aplicação dessa possibilidade de enquadramento será objeto de regulamento próprio, sendo publicada recentemente a Portaria n° 78, de 07 de outubro de 2021, a qual definiu novos procedimentos para a regularização das cidades consolidadas.

Dito isso, considerando os normativos citados esta CODHAB publicou o Edital n.º 01/2021 – PROJETO REGULARIZA-DF, o qual contemplou as cidades do Recanto das Emas, Riacho Fundo I, Riacho Fundo II e Samambaia e o Edital n.º 02/2021 – PROJETO REGULARIZADF, o qual contemplou as cidades do Riacho Fundo II, Samambaia e Arniqueiras (Areal) onde se convocou os ocupantes dos imóveis relacionados no edital a apresentar documentos para titulação mediante a habilitação.

Cumprir destacar que posteriormente, serão publicados novos editais onde se pretende alcançar todas as cidades consolidadas cuja seus ocupantes não possuem escritura definitiva.

Nesse contexto, informamos que os canais de atendimento desta Companhia, estão sendo aprimorados nos termos da Portaria 78/2021, para melhor atendimento dos Requerentes, como por exemplo a criação de correios eletrônicos individualizados para cada cidade conforme divulgado no Edital n° 01/2021 e n° 02/2021, já publicados.

Esclarecemos que os trabalhos continuam em trâmite não havendo qualquer interrupção, de modo que as análises dos Requerimentos apresentados seguem ordem cronológica de datas da apresentação.

41. Quanto ao item IV.b, a manifestação da CODHAB expôs, pela primeira vez neste feito, os seguintes avanços:

- contratação de empresa especializada para prestação de serviços de levantamento socioeconômico, cadastramento e selagem;
- contratação de empresa para elaboração de laudos de avaliação de imóveis;
- publicação da Portaria n° 78/2021, regulamentando a Lei Complementar n°



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

986/2021, definindo procedimentos para a regularização das cidades consolidadas;

- convocação dos ocupantes de áreas em processo de regularização, nas cidades de Recanto das Emas, Riacho Fundo I, Riacho Fundo II, Samambaia e Arniqueiras (Areal), para apresentação de documentos para titulação mediante a habilitação;
- facilitação da comunicação de requerentes com a Companhia, por meio de correios eletrônicos individualizados para cada cidade;
- início de análise dos requerimentos de habilitação dos moradores.

42. Em consulta ao sítio eletrônico da CODHAB, na página <http://www.codhab.df.gov.br/pagina/388>, identificou-se que a convocação de moradores, seguiu ocorrendo após a elaboração do Memorando nº 113/2021, contemplando outras cidades, tendo sido publicados até a presente data os seguintes Editais:

- Edital 001/2021 Recanto das Emas/Riacho Fundo I e II/Samambaia
- Edital nº 02/2021 Samambaia/Riacho Fundo II/Areal
- Edital de bacos nº01/2022 Brazlândia/Ceilândia/Gama
- Edital n.º 02/2022 Ceilândia CNR/QNR
- Edital N.º 03/2022 Ceilândia QNP/QNQ
- Edital N.º 04/2022 Ceilândia Pontas de Quadra (QNO/QNP)
- Edital n.º 05/2022 Gama (DVO)
- Edital n.º 06/2022 - Aris Primavera
- Edital n.º 07/2022 - Riacho Fundo I
- Edital n.º 08/2022 - ARIS Itapoã
- Edital n.º 09/2022 - Guará II
- Edital N.º 10/2022 – PONTAS DE QDS SOBRADINHO II
- Edital n.º 11/2022 - Riacho Fundo II Lotes Compartilhados e QC 01 a 06
- Edital n.º 12/2022 - Vila Planalto
- Edital n.º 13/2022 - Recanto das Emas Lotes Compartilhados
- Edital n.º 15/2022 - Vila Telebrasília
- Edital n.º 16/2022 - Planaltina

43. Embora várias das áreas não tratem de regularização fundamentada na Lei Complementar nº 882/2014, identifica-se a ação da Companhia com vistas à conclusão de processos de regularização.

44. Assim, **considera-se o item IV.b atendido.**

45. A manifestação da jurisdicionada, somada às disposições da Portaria nº 78/2021, revela que a titulação do beneficiário envolve diversas etapas, algumas



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

das quais com prazo definido na Portaria (por exemplo, a CODHAB dispõe de 60 dias, prorrogáveis por igual período, para análise da documentação completa apresentada pelo requerente). Por outro lado, compreende-se a dificuldade de definição de prazo para conclusão do processo, dado esse envolver a voluntariedade e apresentação adequada de documentação pelos moradores, além da realização de licitações nos casos em que o ocupante não preenche os requisitos para recebimento do imóvel em doação.

46. A fim de racionalizar o acompanhamento do TCDF no tocante à etapa de titulação ao beneficiário, sugerir-se-á requerer da CODHAB, conforme pormenorizado adiante no tópico “V” da presente Instrução, tabela de acompanhamento específica em relação à etapa de titulação, detalhando as diversas subetapas envolvidas e expondo o quantitativo total de imóveis por endereço, além dos quantitativos discriminados por subetapa. Assim, será possível identificar, nas próximas rodadas do processo, os avanços ou paralisações nessa etapa.

47. Quanto ao **item IV.c**, não se identificou manifestação particular da CODHAB no excerto transcrito no § 40, embora seu início sugerisse o contrário. Contudo, a planilha de dezembro/2021 (Peça 387) não apresenta quaisquer imóveis na fase de registro cartorial. Verifica-se que **os imóveis que se encontravam nessa etapa em novembro/2020**, situados na QNO 04 de Ceilândia, na QNJ 49 de Taguatinga, e em becos de Brazlândia, **retrocederam à etapa anterior, de aprovação do projeto urbanístico**, devido ao vencimento do prazo do decreto de aprovação.

48. Assim, resta esclarecida a situação e pendência referente aos imóveis que, em novembro/2020, estavam em fase de “Registro Cartorial”, restando **atendido o item IV.c**.

49. Porém, será preciso **determinar à CODHAB que comprove ter realizado solicitação à SEDUH para edição de novos decretos de aprovação**.

50. Ademais, tendo em conta alegações aparentemente divergentes entre Terracap e CODHAB, ao longo deste processo, acerca do responsável pelo requerimento do registro cartorial, e com vistas a subsidiar acompanhamento futuro dos processos de regularização, é necessário **requerer esclarecimentos a ambas as entidades acerca de qual delas é incumbida da requisição de registro cartorial** dos projetos urbanísticos já aprovados por decreto governamental.

51. Acerca da alegada divergência, expõe-se que, nas sucessivas atualizações da tabela com o status dos processos de regularização, a CODHAB atribui essa etapa à Terracap, conforme coluna “*TERRACAP - Registro Cartorial*” (Peças 124, 165, 387 e eDoc B07C0A5E-e). Já a SEDUH, em sua tabela em resposta à Decisão nº 4851/2020, menciona “*Providências de Registro Cartorial pela CODHAB*” (Peça 316, p.4). A Terracap, por sua vez, sugeriu que sua competência estaria restrita à formalização da doação ao Distrito Federal, no trecho a seguir enviado em resposta à Decisão nº 4851/2020:

“Em relação às áreas indicadas pelo NUREG, na Planilha (51360814), a GEHAB/Terracap destacou que há indicação de imóveis pendentes de registro imobiliário, sem matrícula individualizada e imóveis já registrados. Os imóveis pendentes de



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

registro imobiliário dependem da elaboração dos projetos urbanísticos por parte da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, nos termos do art. 6º, § 1º da Lei Complementar nº 882/2014, dos registros das unidades imobiliárias individualizadas e do pedido de doação por parte do Distrito Federal/CODHAB; que em relação aos imóveis já registrados, em cumprimento à requisição por parte da CODHAB/DF, adotou as medidas necessárias à formalização da doação ao Distrito Federal” (Peça 228, eDoc D4497AF8-c).

IV. DO CUMPRIMENTO DO ITEM “V” DA DECISÃO Nº 3851/2021

52. O item V da Decisão nº 3851/2021 questionou a Terracap sobre os imóveis objeto dos Processos 00392-00003012/2018-11, 0392-000354/2017 e 0392-049662/2013 porque as mais recentes planilhas de acompanhamento elaboradas pela CODHAB, referentes a abril/2020¹⁰ e novembro/2020¹¹, apontavam estagnação dos processos de regularização na fase de doação das unidades imobiliárias ao Distrito Federal, etapa de competência da Terracap, uma vez que a CODHAB já havia feito as requisições àquela companhia.

53. Em resposta à mencionada Decisão, inicialmente, a Gerência de Habitação e Regularização de Imóveis Urbanos da Terracap, por meio do Despacho nº 72031393 - TERRACAP/PRESI/DIRES/GEHAB, de 14/10/21 (Peça 354 – eDoc F6FE81EF-c), informou já ter havido a formalização da doação ao Distrito Federal dos imóveis objeto dos processos 00392-00003012/2018-11 e 0392-049662/2013:

1. PROCESSO Nº 00392-00003012/2018-11

(...)

De acordo com as Certidões de Ônus anexas (ID 72030559), em 10/06/2021 foi formalizada a doação ao Distrito Federal dos 28 (vinte e oito) imóveis situados nas Pontas de Quadras no conjunto X da QNP 15 e conjuntos J e K da QNP 19, da Região Administrativa de Ceilândia/DF, para uso da CODHAB/DF.

2. PROCESSO Nº 0392-049662/2013

(...)

De acordo com as Certidões de Ônus anexas (ID 72030741), em 10/06/2021 foi formalizada a doação ao Distrito Federal dos 30 (trinta) imóveis urbanos situados nas Pontas de Quadras da Quadra 406 – Conjuntos F, G e P - Recanto das Emas/DF, para uso da CODHAB/DF.

54. Comprovam as doações acima as cópias dos respectivos registros, às Peças 350 e 351, respectivamente.

55. Ainda conforme o mencionado Despacho da GEHAB, os imóveis objeto do processo 0392-049662/2013 se encontravam pendentes de doação, tendo a

¹⁰ Peça 165 – eDoc F8A1CF64

¹¹ constante do Memorando nº 759/2020 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC (e-DOC B07C0A5E)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

Terracap enviado ao Cartório do 11º Ofício de Notas de Sobradinho a respectiva Minuta de Escritura Pública de Doação. Comprovando a alegação, encaminhou cópias da citada Minuta (Peça 352) e de e-mail de 22/09/2021 da companhia ao Cartório cobrando as providências (Peça 353).

56. Já o Despacho – TERRACAP/PRESI/DIRES/COREG, de 31/12/2021 (Peça 357), em complemento ao de 14/10/2021, noticiou ter sido lavrada a escritura de doação ao Distrito Federal dos 153 imóveis tratados no processo 0392-049662/2013, o que foi comprovado pelo envio de cópia da referida escritura, de 30/12/2021 (Peça 357).

57. Agregando as informações acima, foi encaminhado ao TCDF o Ofício nº 01/2022 (Peça 359).

58. Verifica-se que a Terracap prestou os devidos esclarecimentos acerca dos imóveis que, ao menos desde abril/2020, encontravam-se com pedido de doação já formalizado, comprovando a conclusão da transferência dos imóveis da companhia ao Distrito Federal. Assim, **resta atendido o item V da Decisão nº 3851/2021 e concluídas as providências da Terracap em relação aos referidos imóveis.**

V. ACOMPANHAMENTO DOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO

59. Inicialmente, registre-se que, a partir de análise da planilha atualizada pela CODHAB (Peça 371), do constante de Memoriais Descritivos (MDEs) de projetos já aprovados (a exemplo do MDE 22/2018 e do MDE 111/2019), bem como da Lei Complementar nº 986/2021, e seu regulamento, a Portaria nº 78/2021-CODHAB, identificou-se o fluxo do processo de regularização, a seguir descrito:

1. PROJETO URBANÍSTICO (CODHAB): Elaboração de projeto urbanístico pela CODHAB, conforme art. 6º, § 1º da LC nº 882/2014. No projeto de cada área deve constar o número de lotes a serem registrados, suas dimensões e seu endereçamento. Por força do art. 7º da LC nº 882/2014, os parâmetros urbanísticos dos lotes fruto de regularização devem ser os mesmos aprovados para os lotes lindeiros, conforme PDOT e Plano Diretor Local da Região Administrativa.

a. O processo de elaboração do projeto urbanístico depende, primeiramente, **de levantamento topográfico** identificando o perímetro da área a ser regularizada, executada por meio da contratação de terceiros¹².

b. Envolve ainda **consultas às concessionárias de serviços públicos** questionando a existência de interferência ou viabilidade

¹² Inferência considerando a logo da CODHAB no “Quadro de Caminhamento do Perímetro” do Memorial Descritivo (MDE) 022/2018, referente a projeto urbanístico de regularização de parcelamento denominado Pontas de Quadras, no Conjunto X da QNP 15 e Conjuntos J e K da QNP 19, da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, aprovado por meio do Decreto nº 39.889/2019. Ademais, na planilha anterior, de nov/2020 (eDoc B07C0A5E-e) a CODHAB afirma que contratou empresa especializada para elaboração do levantamento planialtimétrico cadastral referente à QNP 22 de Ceilândia, na qual alguns conjuntos foram implantados em desconformidade com a URB 05/89.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

de atendimento entre a área de projeto e as redes de infraestrutura urbana da região¹³;

- i. À NOVACAP: existência de interferência de rede pública de águas pluviais implantadas/projetadas e pavimentação asfáltica;
 - ii. À Neoenergia: existência (i) de trechos de interferência com redes de distribuição de energia elétrica e (ii) de condições técnicas para fornecimento de energia elétrica ao empreendimento.
 - iii. À CAESB: existência (i) de trechos de interferência com Sistemas de Abastecimento de Água — SAA e Esgotamento Sanitário — SES e (ii) de condições técnicas para fornecimento de água e tratamento de esgoto.
 - iv. Ao SLU: questionar a existência de impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados na área;
 - v. Ao DER: questionar interferência com faixas de domínio de rodovias integrantes do SRDF;
- c. Quanto às condicionantes ambientais, o processo de elaboração do projeto urbanístico envolve ainda **consultas ao IBRAM**, questionando a necessidade ou não de licenciamento ambiental da área objeto de regularização;
- d. Cabe à CODHAB verificar também a existência de interferência dos novos lotes na estrutura do sistema viário existente em cada área.

2. DECRETO DE APROVAÇÃO (SEDUH/DF): Análise e aprovação do projeto urbanístico pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH/DF), culminando com a publicação no DODF de um Decreto de Aprovação, a exemplo dos Decretos nº 43.078/2022 e 43.408/2022.

3. SOLICITAÇÃO DE REGISTRO CARTORIAL (CODHAB OU TERRACAP?): Solicitação de registro cartorial das unidades imobiliárias individualizadas. Manifestações da CODHAB e da Terracap nos autos

¹³ Em alguns casos, a solicitação de orçamento para remanejamento das interferências, responsabilidade da CODHAB, depende da definição do projeto urbanístico. No caso de redes de distribuição de energia, o remanejamento pode ser efetuado pela própria Neoenergia ou via contratação de empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução nº 1000/2021-ANEEL, que revogou a Resolução nº 414/2010-ANEEL. Quanto à responsabilidade pelas despesas decorrentes dos remanejamentos, o Memorial Descrito MDE 22/2018, referente às áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QNPs 15 e 19, conjuntos J e U, da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, afirma que essas despesas correrão por parte do interessado. Já o MDE 111/2019, referente à QNJ 49 da Região Administrativa de Taguatinga - RA III, dispõe, no tocante ao remanejamento de redes da CAESB, que as despesas dos serviços seriam de responsabilidade da CODHAB.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

levantam dúvida acerca de qual das duas entidades seria a responsável pela solicitação do registro das unidades decorrentes do parcelamento.

4. DEMANDA POR DOAÇÃO AO DISTRITO FEDERAL (CODHAB): Uma vez que as unidades imobiliárias decorrentes do parcelamento disponham de registro individualizado, cabe à CODHAB demandar a Terracap para que essa formalize a doação dos imóveis para o Distrito Federal.

5. DOAÇÃO AO DISTRITO FEDERAL (TERRACAP): Uma vez demandada, cabe à Terracap requerer em Cartório a lavratura de escritura pública de doação dos imóveis ao Distrito Federal.

6. TITULAÇÃO AO BENEFICIÁRIO (CODHAB): a última etapa da política de desenvolvimento habitacional consiste na alienação do imóvel ao ocupante habilitado, o que poderá ser feito mediante doação, venda direta ou licitação com direito de preferência, responsabilidade da CODHAB. As condições para alienação mediante doação são aquelas definidas na Lei Complementar nº 986/2021, art. 26, § 1º, incisos I e II, entre as quais se encontra o limite de renda familiar de até 5 salários mínimos.

a. Para identificação da modalidade de doação aplicável, é necessário **levantamento socioeconômico**¹⁴, cadastramento e selagem¹⁵ dos imóveis, providência executada por terceiros contratados pela CODHAB. Alternativamente, os próprios moradores podem preencher Requerimento de Regularização, declarando atendimento aos requisitos do art. 26 da LC nº 986/2021, e encaminhar a documentação pertinente à CODHAB, em resposta aos Editais de Convocação da Companhia no âmbito do projeto Regulariza-DF¹⁶. Os Editais são divulgados também por meio de visitas de funcionários às regiões¹⁷.

b. Após protocolo da documentação completa pelo interessado, a CODHAB dispõe de **60 dias**, prorrogáveis por igual período, para análise. Concluída a **análise documental**, deve ser **publicado edital** com a relação dos ocupantes contemplados para doação ou para venda direta;

c. No caso de imóveis a serem doados, a CODHAB emite termo

¹⁴ Identificação dos responsáveis por cada imóvel, quem mora no domicílio, além de outras informações, como tempo de ocupação, renda, escolaridade, por exemplo.

¹⁵ Atividade feita em campo, em que cada um dos imóveis existentes na área recebe um código, chamado número de selagem, que o identifica. Fonte: Cartilha de orientação sobre o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária do Ministério Público de São Paulo. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Cartilhas/regulariza%C3%A7%C3%A3o%20fundia%C3%A1ria.pdf>, acesso em 28/06/2022.

¹⁶ Vide <http://www.codhab.df.gov.br/pagina/388>, acesso em 28/06/2022.

¹⁷ Vide <http://www.codhab.df.gov.br/postagem/codhab-inicia-a-coleta-de-dados-e-documentos-dos-moradores-em-planaltina>, acesso em 28/06/2022.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

próprio para fins de titulação junto ao cartório de registro de imóveis

d. No caso de imóveis que serão vendidos diretamente ou por meio de licitação com direito de preferência, é necessária a elaboração de **laudos de avaliação** dos imóveis, providência também realizada por terceiros contratados pela CODHAB. Habilitado o ocupante e avaliado o imóvel, é preciso a **anuência do ocupante** quanto à avaliação, **pagamento** integral ou da primeira parcela do imóvel e finalmente as providências para firmar **escritura pública de compra e venda** no prazo de 30 dias após o pagamento¹⁸.

60. Nos votos condutores (Peça 182 – eDoc B2628C64-e e Peça 334 - eDoc E42531ED-e) das Decisões nº 4851/2020 e nº 3851/2021, o Conselheiro Relator elaborou quadros esquemáticos comparando os estágios do processo de regularização fundiária, primeiro entre agosto de 2019 e abril de 2020, e depois incluindo a fotografia de novembro/2020, com base nas informações constantes das planilhas fornecidas pela CODHAB, que atualmente são as seguintes:

Tabela 2: Planilhas fornecidas pela CODHAB neste processo

Atualizada até	Processo	eDoc	Peça
ago/19	35610/2008-e	8EE6ACC3	124
abr/20	35610/2008-e	F8A1CF64	165
nov/20	00600-00008749/2020-89-e	B07C0A5E-e	24
dez/21	35610/2008-e	47FB2085-c	387

Fonte: Elaboração Própria

61. Dando prosseguimento ao acompanhamento iniciado pelo Relator, obtém-se a tabela a seguir:

¹⁸ Itens b, c, e d, conforme Portaria nº 78/2021 – CODHAB.


TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

 SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
 DIGEM2

Tabela 3: Acompanhamento dos processos de regularização, situação até dez/21

RA	Endereço	Projeto Urbanístico	Posição em ago/2019	Posição em abr/2020	Posição em nov/2020	Posição em dez/2021	Houve evolução de nov/20 a dez/21? (Sim/Não)	Informações adicionais
Ceilândia (RA IX)	QNP 22	URB 05/89	Não iniciado	Titulação ao beneficiário (CODHAB)	Titulação ao beneficiário (CODHAB)	Titulação ao beneficiário ou elaboração de projeto? (CODHAB)	Não	Os conjuntos A, B, W, Y, Z e Área Especial 1 foram implantados em desconformidade com a URB 05/89 para essas áreas, sendo necessário fazer novo projeto urbanístico e obter o licenciamento ambiental com vistas à aprovação e regularização das ocupações existentes. Em novembro/2020, a CODHAB informou que o levantamento planialtimétrico cadastral estava em análise final para aprovação junto à SEDUH, SEI 00392- 00010416/2019-3.
	QNP 15 - CJ. X e QNP 19 - CJ J e K	URB 022/2018	Registro cartorial (TERRACAP)	Doação dos lotes ao DF (TERRACAP)	Doação dos lotes ao DF (TERRACAP)	Titulação ao beneficiário (CODHAB)	Sim	
	QNO 2	Sem ocupação de uso residencial*	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Não se aplica	
	QNO 4	URB 047/2019	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Registro Cartorial (TERRACAP)	Reapresentação do projeto urbanístico (CODHAB)	Não, e houve retrocesso	SEI nº 00392-00011031/2018-11. Decreto de aprovação nº 41.462, de 12/11/2020, com prazo de validade vencido. Será solicitado à SEDUH a edição de um novo decreto de aprovação
	QNO 6	Sem ocupação de uso residencial*	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Não se aplica	


TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

 SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
 DIGEM2

RA	Endereço	Projeto Urbanístico	Posição em ago/2019	Posição em abr/2020	Posição em nov/2020	Posição em dez/2021	Houve evolução de nov/20 a dez/21? (Sim/Não)	Informações adicionais
	QNR 5	URB-RP 001/2014	Licenciamento ambiental (IBRAM)	Licenciamento ambiental (IBRAM)	Licenciamento ambiental (IBRAM)	Licenciamento ambiental (IBRAM) e em exigência da SEDUH (CODHAB)	Não	<p>SEDUH apontou necessidade de adequação do projeto à legislação urbanística vigente.</p> <p>A URB-RP 001/2014 altera parte do projeto de urbanismo da Área Perimetral Norte (URB 16/2002). CODHAB solicitou nova licença de instalação ao IBRAM para a Área Perimetral Norte (QNP 21, 23, 25, 27; QNR 02, 03, 04 e 05)</p>
	BECOS DE CEILÂNDIA	URB 70/2019	Não constavam da tabela	Não constavam da tabela	Não constavam da tabela	em exigência da SEDUH desde 20/01/2020 (CODHAB)	Ausência de base de comparação	<p>SEI nº 00392-00006040/2019-62</p> <p>Necessidade de Lei Complementar para desafetar as áreas comuns referentes ao projeto</p>
	BECOS (Diversos)	Vários, elaborados de 1998 a 2001	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Titulação ao beneficiário (CODHAB)	Titulação ao beneficiário (CODHAB)	Titulação ao beneficiário ou elaboração de projeto? (CODHAB)	Não, e pode se tratar de processos em etapa anterior	Projeto registrado anterior à publicação da LC nº 882/2014.
Sobradinho (RA II)	QUADRAS - AR 01, AR 03, AR 05, AR 08, AR 12, AR 14, AR 17, AR 19, AR 22, AR 24, Avenida Central	URB 14/2017	Doação dos lotes (TERRACAP)	Doação dos lotes (TERRACAP)	Doação dos lotes (TERRACAP)	Titulação ao beneficiário (CODHAB)	Sim	Em 09/12/2021, a CODHAB aguardava a doação dos lotes ao Distrito Federal (processo 0392-000354/2017). Tal doação foi formalizada em 30/12/2021, conforme resposta da Terracap à Decisão nº 3851/2021.
Taguatinga (RA III)	QNC 12	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não	


TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

 SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
 DIGEM2

RA	Endereço	Projeto Urbanístico	Posição em ago/2019	Posição em abr/2020	Posição em nov/2020	Posição em dez/2021	Houve evolução de nov/20 a dez/21? (Sim/Não)	Informações adicionais
	QNC 13	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não	
	QND 60	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Não se aplica	
	QNJ 33, 35, 37 e 39	URB 002/2020	Não iniciado	Licenciamento ambiental (IBRAM)	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Não	SEI nº 00392-00000336/2020-11. Processo iniciado não finalizado
	QSB 8	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Não se aplica	
	QSB 9	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Sem ocupação de uso residencial*	Não se aplica	
	QSC 5, 8, 11, 19, 21, 22, 23, 28	URB 18/2018	Interferência de rede (CAESB)	Interferência de rede (CAESB)	Interferência de rede (CAESB)	Interferência de rede (CAESB)	Não	SEI nº 0111-001272/2006. Após análise, a SEGETH solicitou correção das desconformidades dos procedimentos administrativos na digitalização dos autos do meio físico para o digital.
	QSC 13	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não	
	QSE 19	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não	
	QNJ 47	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não iniciado	Não	

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

RA	Endereço	Projeto Urbanístico	Posição em ago/2019	Posição em abr/2020	Posição em nov/2020	Posição em dez/2021	Houve evolução de nov/20 a dez/21? (Sim/Não)	Informações adicionais
	QNJ 49	URB 111/2019	Elaboração de projeto urbanístico (CODHAB)	Aprovação do parcelamento (CONPLAN)	Registro Cartorial (TERRACAP)	Reapresentação do projeto urbanístico (CODHAB)	Não, e houve retrocesso	SEI nº 00392-00010497/2019-71. Decreto de aprovação nº 41.459, de 12/11/2020, com prazo de validade vencido. Será solicitado à SEDUH a edição de novo decreto.
Recanto das Emas (RA XV)	QD. 406 C.J. F, G e P	URB 28/2018	Registro cartorial (TERRACAP)	Doação dos lotes (TERRACAP)	Doação dos lotes (TERRACAP)	Titulação ao beneficiário (CODHAB)	Sim	SEI nº 0392-049662/2013. Decreto de aprovação nº 39.593, de 28/12/2018 Em 10/06/2021 foi formalizada a doação ao Distrito Federal.
Gama (RA II)	BECOS (diversos)	URB 152/2017	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	em exigência da SEDUH desde 08/07/2021 (CODHAB)	Sim	SEI nº 00392-00002998/2018-01. Parecer Técnico nº 05/2021 SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS elencou exigências a serem observadas pela CODHAB.
Brazlândia (RA IV)	BECOS (diversos)	URB 112/2019	Não iniciado	Aprovação do parcelamento (CONPLAN)	Registro Cartorial (TERRACAP)	Reapresentação do projeto urbanístico (CODHAB)	Não, e houve retrocesso	SEI nº 00392-00008958/2019-46. Decreto de aprovação nº 41.458, de 12/11/2020, com prazo de validade vencido. Será solicitado à SEDUH a edição de um novo decreto de aprovação.

Fonte: Elaboração Própria



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

62. A Tabela 3 expõe que, no ínterim novembro/2020 a dezembro/2021, somente houve mudança de etapa nos processos que se encontravam em fases de competência da Terracap (Doação dos lotes ao DF) ou da SEDUH (análise de projeto submetido pela CODHAB), não tendo a CODHAB concluído suas atribuições de elaboração do projeto urbanístico e titulação ao beneficiário. Trata-se de etapas compostas de diversas subetapas, e não de tarefas relativamente mais simples, como a compilação dos dados do parcelamento para requisição de lavratura de escritura de doação ou análise de projeto elaborado, caso das atribuições da SEDUH, Terracap e IBRAM, este último, em se tratando das requisições de licença ambiental.
63. Como se viu no fluxo exposto no § 59, a elaboração do projeto urbanístico depende, ao menos, de levantamento topográfico, consulta às concessionárias de serviços públicos acerca da existência de interferências e licenciamento ambiental. Da mesma forma, a etapa de titulação compreende diversas subetapas, entre as quais: identificação do tipo de alienação cabível, chamamento de moradores, recebimento de documentação, análise da documentação, publicação de edital com relação de ocupantes e finalmente transferência ao beneficiário. No caso de imóveis sujeitos a venda direta ou licitação, é necessário ainda laudo de avaliação do imóvel e pagamento da primeira parcela pelo beneficiário, anteriormente à transferência.
64. Conforme reconhecido na análise do item IV, houve sim avanço substancial na etapa de titulação dos beneficiários, com a regulamentação de procedimentos, convocação de moradores e início de análise da documentação por esses apresentada. Por isso, será preciso melhor discriminar essa fase final, a fim de que seus avanços possam ser acompanhados, inclusive quanto à observância dos prazos estabelecidos na Portaria CODHAB nº 78/2021.
65. Contudo, não se vislumbra explicação para os casos de processos de regularização sequer iniciados nesses 8 anos desde a edição da LC nº 882/2014, a exemplo das áreas na QSC 13, QSE 19 e QNJ 47 de Taguatinga.
66. Tampouco se vislumbra justificativa para os processos que já estavam em fase de Registro Cartorial e retrocederam à fase de aprovação de projeto, devido ao vencimento do prazo de validade de Decreto já editado (QNO 4 de Ceilândia, QNJ 49 de Taguatinga e becos de Brazlândia). Como já registrado, é preciso esclarecer de quem é a competência pelo Registro Cartorial, se da CODHAB ou da Terracap, pois, ao parecer, cada entidade atribui à outra tal providência (vide § 51).
67. Verifica-se ainda paralisação no processo de regularização das QSCs 5, 8, 11, 19, 21, 22, 23 e 28 de Taguatinga, o qual se encontra com status "*Interferência de rede (CAESB)*" ao menos desde agosto/2019. Acerca dessa área (e outras, próximas) a Tabela da CAESB enviada em resposta à Decisão nº 4851/2020 (Peça 328, eDoc 32870BEE-c) sugere a **existência de interferências de rede com realocação viável e outras inviáveis**:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

TABELA 1 – CONSULTAS PROJETOS URBANÍSTICOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - LEI COMPLEMENTAR Nº 882			
Área	Localidade	Setor urbano	Documentos anteriores de interferências
(...)	(...)	(...)	(...)
VIII	Pontas de quadra de Taguatinga contíguas às Quadras QNC 12 e 13, QND 60, QNJ 33, 35, 37 e 39, QSB 8 e 9, QSC 5, 8, 11, 13, 19, 21, 22, 23 e 28 e QSE 19 de Taguatinga	SU1625	<p align="center">Processo SEI 00392-00009809/2018-13</p> <ul style="list-style-type: none"> Ofício SEI-GDF Nº 2439/2018 - CODHAB/PRESI (12911339): Solicita informações para subsidiar Projeto Urbanístico referente à regularização fundiária das Pontas de Quadra da QSC – Taguatinga (SU1625); Despacho SEI-GDF CAESB/DE/ESE/ESET (15494189): Informa a existência de interferências <ul style="list-style-type: none"> Despacho SEI-GDF CAESB/DE/EPR/EPRI (25614634): Solicita parecer ambiental à Assessoria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (PRH). Aguardando conclusão da demanda para elaboração de resposta à CODHAB. <p align="center">Ofício GEDOC 28138/2016</p> <ul style="list-style-type: none"> Ofício nº 100.002.251/2016 – PRESI/CODHAB/DF: Solicita informações de interferências com o sistema de esgotamento sanitário com as áreas QSC 05, 08, 11, 13, 19, 21, 22 e 28 - Taguatinga (SU1625) <ul style="list-style-type: none"> Despacho EPRI: <u>Informa a existência de interferências com o interceptor/redes e a viabilidade de remanejamento (vários trechos inviáveis) (grifo nosso)</u>. Não informa custos. <p align="center">Processo SEI 00001-00030593/2020-62</p> <ul style="list-style-type: none"> Ofício nº 80/2020 - Gab Dep Arlete Sampaio (48646947): Solicita informações de interferências/viabilidade de remanejamento do sistema de esgotamento sanitário das Pontas de Quadra das QSC 23 a 28 - Taguatinga (SU2792) Despacho - CAESB/DE/EPR (55148556): Informa a existência de interferências com o interceptor e as condicionantes ambientais/fundiárias necessárias para a viabilidade de remanejamento. <u>Solicita à CODHAB informações sobre o projeto urbanístico (grifo nosso)</u>
(...)	(...)	(...)	(...)

Fonte: Peça 328, eDoc 32870BEE-c

68. Assim, será necessário requerer à CODHAB e à CAESB esclarecimentos acerca do andamento das obras nos casos das realocações viáveis e do impacto no projeto urbanístico nos casos das interferências de realocação inviável. Ademais, convém requerer da CODHAB a resposta enviada à CAESB em resposta ao Despacho - CAESB/DE/EPR (55148556).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

69. Ainda, há projetos que podem estar, na verdade, em etapa anterior à apontada na Tabela da CODHAB. Verifica-se que o parcelamento na QNP 22 de Ceilândia já possuía projeto urbanístico (URB 05/89) anterior à LC nº 882/14 e que, tendo parte dos conjuntos sido implantados em desconformidade com o projeto existente, um novo projeto se faz necessário, bem como nova licença ambiental. Assim, apesar de essa área constar da tabela na etapa “Titulação ao Beneficiário”, não parece ser esse o caso. O mesmo pode se dizer em relação a diversos Becos, também da Ceilândia – sintetizados na Tabela 3 como Becos (Diversos).

70. É possível que, em relação à formalização da doação dos lotes, a cargo da Terracap, o comando bem definido expresso no item V da Decisão nº 3851/2021 tenha contribuído para acelerar a providência, posto não haver mais imóveis paralisados nessa etapa.

71. Assim, sugerir-se-á cobrar providências específicas de cada agente, considerando os apontamentos acima e outros, também decorrentes do status em que se encontra cada processo e das explicações fornecidas na coluna “Informações adicionais”.

72. A Tabela a seguir agrupa as áreas conforme a posição dessas em dezembro/2021, as diligências sugeridas e os respectivos destinatários.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

Tabela 4: Diligências propostas conforme status dos imóveis em dezembro/2021, por Endereço

RA	Endereço	Posição em dezembro/2021	Análise/Diligências	Destinatário
Ceilândia (RA IX)	QNP 22		Expor as providências tomadas com vistas à reelaboração do projeto urbanístico e o prazo previsto para submissão desse a nova aprovação pela SEDUH.	CODHAB
Ceilândia (RA IX)	BECOS (Diversos)	Titulação ao beneficiário ou elaboração de projeto? (CODHAB)	<p>a) Esclarecer se essas áreas se encontram na mesma situação da QNP 22 da Ceilândia, isto é, se será necessário reelaborar os projetos, submetendo-os a nova aprovação, tendo em conta que os projetos urbanísticos existentes antecedem a LC nº 882/14;</p> <p>b) Em caso afirmativo, expor as providências tomadas com vistas à reelaboração dos projetos e o prazo previsto para submissão desses a nova aprovação pela SEDUH;</p> <p>c) Levar em conta a resposta ao questionamento expresso na alínea "a" quando da atualização da tabela para reenvio ao Tribunal, atribuindo o status adequado a esses processos.</p>	CODHAB
Ceilândia (RA IX)	QNP 15 - CJ. X e QNP 19 - CJ J e K			
Sobradinho (RA II)	QUADRAS - AR 01, AR 03, AR 05, AR 08, AR 12, AR 14, AR 17, AR 19, AR 22, AR 24, Avenida Central	Titulação ao beneficiário (CODHAB)	Encaminhar tabela de acompanhamento específica para a etapa de Titulação ao Beneficiário, com o quantitativo total de imóveis por Endereço, detalhando as subetapas envolvidas e discriminando o quantitativo de imóveis que se encontra em cada subetapa. Vide exemplo no § 73.	CODHAB
Recanto das Emas (RA XV)	QD. 406 CJ. F, G e P			
Ceilândia (RA IX)	QNO 2			N/A



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

RA	Endereço	Posição em dezembro/2021	Análise/Diligências	Destinatário
Ceilândia (RA IX)	QNO 6	Sem ocupação de uso residencial*	Tratando-se de áreas sem ocupação de uso residencial, portanto não passíveis de regularização fundamentada na LC nº 882/14, não se identificam providências a serem determinadas no âmbito do presente processo.	
Taguatinga (RA III)	QND 60			
Taguatinga (RA III)	QSB 8			
Taguatinga (RA III)	QSB 9			
Ceilândia (RA IX)	BECOS DE CEILÂNDIA	em exigência da SEDUH (CODHAB)	<p>a) Esclarecer a necessidade de Lei Complementar para desafetar as áreas públicas de uso comum referentes ao projeto urbanístico URB 70/2019, considerando a desafetação promovida pelo art. 1º, inciso III, da Lei Complementar nº 882/2014;</p> <p>b) Acaso o projeto urbanístico URB 70/2019 abarque tanto áreas desafetadas pela LC nº 882/2014 quanto outras áreas, esclarecer se é possível desmembrar o projeto, a fim de dar prosseguimento imediato à regularização das áreas já desafetadas pela LC nº 882/2014;</p> <p>c) Não sendo possível o desmembramento acima sugerido, tomar providências com vistas à elaboração do projeto de Lei Complementar necessário.</p>	N/A
Ceilândia (RA IX)	QNO 4	Reapresentação do projeto urbanístico (CODHAB)	<p>Tendo em conta o vencimento do decreto de aprovação, o processo de regularização retrocedeu a etapa que estava superada em nov/20.</p> <p>a) Demonstrar ter realizado pedido de renovação do decreto de aprovação à SEDUH;</p> <p>b) Esclarecer qual entidade (CODHAB ou Terracap) é incumbida da requisição de registro cartorial dos projetos urbanísticos já aprovados por decreto governamental.</p>	a - CODHAB b - CODHAB e Terracap
Taguatinga (RA III)	QNJ 49			
Brazlândia (RA IV)	BECOS (diversos)			



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

RA	Endereço	Posição em dezembro/2021	Análise/Diligências	Destinatário
Ceilândia (RA IX)	QNR 5	Licenciamento ambiental (IBRAM) e em exigência da SEDUH (CODHAB)	Desde agosto/2019, a tabela da CODHAB aponta que o licenciamento ambiental teria sido solicitado ao IBRAM. Coluna "Informações adicionais" na tabela de dez/21 esclarece que o projeto URB-RP 01/2014 impactou o projeto URB 16/2002, sendo necessária nova licença ambiental. a) Informar o prazo previsto para análise da demanda da CODHAB referente à licença de instalação para a Área Perimetral Norte (QNP 21, 23, 25, 27; QNR 02, 03, 04 e 05). Se for o caso, noticiar a emissão da licença; b) Apontar o prazo previsto para atendimento aos ajustes demandados pela SEDUH.	a - IBRAM b - CODHAB
Gama (RA II)	BECOS (diversos)	em exigência da SEDUH (CODHAB)	Apontar o prazo previsto para atendimento aos ajustes demandados pela SEDUH.	CODHAB
Taguatinga (RA III)	QNC 12	Não iniciado	a) Esclarecer se essas áreas possuem ocupações residenciais passíveis de regularização com base na LC nº 882/2014 (isto é, ocupadas até 31 de dezembro de 2013); b) Em resposta afirmativa à alínea acima, proceder à elaboração do respectivo projeto urbanístico ou justificar a falta de início do processo, tendo em conta a prioridade estabelecida no art. 127 do PDOT para a regulação de ARIS e o transcurso de 8 anos desde a edição da LC nº 882/14.	CODHAB
	QNC 13			
	QSC 13			
	QSE 19			
	QNJ 47			
Taguatinga (RA III)	QNJ 33, 35, 37 e 39	Aprovação do projeto urbanístico (SEDUH)	a) Esclarecer se foi apontada necessidade de atendimento de exigência pela CODHAB em relação ao projeto ou se esse se encontra em análise pela Secretaria; b) No último caso, expor justificativa para a demora na análise, considerando que o projeto estaria sob análise da SEDUH ao menos desde novembro/2020.	SEDUH



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

RA	Endereço	Posição em dezembro/2021	Análise/Diligências	Destinatário
Taguatinga (RA III)	QSC 5, 8, 11, 19, 21, 22, 23, 28	Interferência de rede (CAESB)	<p>Prestar esclarecimentos sobre as interferências identificadas na área, o impacto dessas na elaboração do projeto urbanístico e eventual andamento das obras de realocação, informando, ao menos:</p> <p>a) O impacto no projeto urbanístico das interferências cuja realocação é inviável;</p> <p>b) A resposta enviada pela CODHAB à CAESB em resposta ao Despacho - CAESB/DE/EPR (55148556);</p> <p>c) No caso das interferências cuja remoção foi apontada como viável pela CAESB:</p> <p>c.1) se a retirada dessas é condição necessária para a conclusão do projeto urbanístico e submissão desse à SEDUH;</p> <p>c.2) se custeio da obra será arcado pelo Poder Público ou pelo morador;</p> <p>c.3) em se tratando de obra a ser custeada pelo Poder Público, apontar se requisição da obra à CAESB já foi realizada</p> <p>d) Em caso de possibilidade de prosseguimento do processo de regularização, expor prazo necessário para conclusão do projeto urbanístico e envio à SEDUH;</p> <p>e) Justificar a mora na conclusão das obras de realocação das redes, posto que processo de regularização se encontra com status "Interferência de rede (CAESB)" ao menos desde agosto/2019.</p>	1) CODHAB e 2) CAESB

Fonte: Elaboração Própria

73. Quanto aos imóveis em fase de titulação ao beneficiário, segue sugestão de formato de Tabela discriminando as subetapas envolvidas. Os valores em vermelho são fictícios, apenas para fins de exemplo:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

Tabela 5: Proposta desta Unidade Técnica para recebimento dos dados detalhados referentes aos imóveis em etapa de “Titulação ao Beneficiário”. Valores em vermelho são fictícios, apenas para exemplificação.

Processos em etapa de titulação ao beneficiário											
RA	Endereço	Projeto Urbanístico	Processo	total de imóveis registrados	Levantamento socioeconôm., cadastramento ou selagem	Realizado Laudo de Avaliação ¹⁹	Realizado o chamamento de ocupantes	Em análise de documentação	Publicado edital com relação de ocupantes	Transferidos ao morador (doação ou venda direta) ou ao licitante vencedor	Formalizada a Concessão de Direito Real de Uso Onerosa – CDRU
Ceilândia (RA IX)	QNP 15 - CJ. X e QNP 19 - CJ J e K	URB 022/2018	00392-00003012/2018-11	28 ²⁰	-	-	20	5	1	1	1
Sobradinho (RA II)	QUADRAS - AR 01, AR 03, AR 05, AR 08, AR 12, AR 14, AR 17, AR 19, AR 22, AR 24, Avenida Central	URB 14/2017	0392-000354/2017	153 ²¹	100	53	-	-	-	-	-
Recanto das Emas (RA XV)	QD. 406 CJ. F, G e P	URB 28/2018	0392-049662/2013	30 ²²	-	-	20	-	10	-	-

Fonte: Elaboração Própria

¹⁹ Não se aplica a todos os imóveis, somente àqueles que serão vendidos, devido aos ocupantes não preencherem requisitos para receber imóvel em doação.

²⁰ conforme cópias dos registros, Peça 350.

²¹ conforme escritura, Peça 356.

²² conforme cópias dos registros, Peça 351.



VI. CONCLUSÕES

74. Quanto ao **item “III.a” da Decisão nº 3851/2021**, que determinava à CACI/DF a elaboração de plano de ação contemplando as ações necessárias, os responsáveis e os prazos para conclusão da regularização fundiária das áreas elencadas na LC nº 882/2014, adotando como subsídio planilha elaborada pela CODHAB (eDoc B07C0A5E-e), observou-se que a Casa Civil limitou-se a convocar reunião com os atores envolvidos na política habitacional e a reproduzir as manifestações desses para envio de resposta ao Tribunal. Não houve efetiva articulação de agentes no sentido de identificação dos gargalos e tomada de providências na execução da política delineada pela mencionada Lei Complementar, de forma que, mais uma vez, somente foi encaminhada ao Tribunal planilha, elaborada em conjunto pela SEDUH e pela CODHAB, com a etapa em que cada processo de regularização se encontra, ausentes prazos para a regularização das áreas. Assim, o item III.a resta parcialmente atendido. Porém, não se mostra desejável sua reiteração, dado que o resultado provável seria um novo envio de respostas duplicadas, nenhuma delas com um Plano de Ação.

75. Sobre o **item III.b**, que demandava esclarecimentos acerca das providências que serão adotadas pelo GDF em relação às áreas que não ostentam ocupação de uso residencial (para as quais, portanto, não há processo de regularização em curso), a CACI/DF reproduziu afirmação da SEDUH e da CODHAB, no sentido de que não existem projetos em andamento para essas áreas, o que se considerou satisfatório, de forma que o item III.b resta atendido.

76. A **CODHAB enviou nova planilha** de acompanhamento atualizada até dezembro/2021 (Peça 387), nos mesmos moldes da planilha constante do Memorando nº 759/2020 – CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC (eDOC B07C0A5E), **em observância ao item IV.a**.

77. O **item IV.b**, requeria justificativa para o atraso na conclusão da regularização fundiária das unidades imobiliárias que já se encontravam, desde abril de 2020, na fase de titulação dos beneficiários. A esse respeito, a CODHAB expôs ter realizado as seguintes ações com vistas à titulação dos moradores:

- contratação de empresa especializada para prestação de serviços de levantamento socioeconômico, cadastramento e selagem;
- contratação de empresa para elaboração de laudos de avaliação de imóveis;
- publicação da Portaria nº 78/2021, regulamentando a Lei Complementar nº 986/2021, definindo procedimentos para a regularização das cidades consolidadas;
- convocação dos ocupantes de áreas em processo de regularização, nas cidades de Recanto das Emas, Riacho Fundo I, Riacho Fundo II, Samambaia e Arniqueiras (Areal), para apresentação de documentos para titulação mediante a habilitação;
- facilitação da comunicação de requerentes com a Companhia, por meio de correios eletrônicos individualizados para cada cidade;
- início de análise dos requerimentos de habilitação dos moradores.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

78. Considerando a demonstração de avanços rumo à transferência dos imóveis aos beneficiários, **propõe-se dar por atendido o item IV.b** e, dessa feita, **requerer da CODHAB apresentação discriminada dos imóveis nessa fase da regularização, conforme as subetapas necessárias à titulação**, seguindo o exemplo do § 73 ou outro formato compatível com os controles já realizados pela própria Companhia, a fim de que o Tribunal possa adequadamente acompanhar os avanços nessa etapa final, que envolve diversos procedimentos, conforme disposto na Portaria CODHAB nº 78/2021.

79. O **item IV.c da Decisão nº 3851/2021** requeria esclarecimentos sobre os imóveis que se encontravam, em novembro/2020, na fase de registro cartorial, com exposição das pendências por ventura existentes. Viu-se, na planilha atualizada até dezembro/21 (Peça 387), que esses imóveis retrocederam à etapa anterior, de aprovação do projeto urbanístico, devido ao **vencimento do prazo do decreto de aprovação**. Assim, resta esclarecida a situação e pendência referente aos citados imóveis, **atendido o item IV.c**. Porém, será preciso cobrar da CODHAB as providências referentes à reapresentação dos projetos, ademais de esclarecimentos sobre o responsável pela requisição de registro cartorial dos imóveis decorrentes de parcelamento, uma vez que se identificam manifestações aparentemente contraditórias ao longo do processo quanto a essa questão, restando **dúvida se a fase de Registro Cartorial seria de competência da CODHAB ou da Terracap**.

80. Foi plenamente **atendido o item.V**, que demandou da Terracap a apresentação de esclarecimentos sobre os imóveis que, em novembro/2020, encontravam-se com pedido de doação já formalizado (Processos nºs 00392-00003012/2018-11, 0392-000354/2017 e 0392-049662/2013). A Companhia Imobiliária de Brasília mostrou **que a doação dos imóveis ao Distrito Federal foi concluída**.

81. Em que pese o atendimento aos itens IV e V da Decisão nº 3851/2021, o fato é que não se tem notícias de nenhum imóvel que tenha completado o ciclo de regularização iniciado com a desafetação de áreas promovida pela LC nº 882/2014. Nem a CODHAB, nem a CACI/DF expuseram os óbices à conclusão da política habitacional ora acompanhada. O Tribunal e, especialmente, a sociedade seguem sem perspectiva de prazo para a efetivação do objetivado com a Lei Complementar.

82. A análise das sucessivas manifestações e planilhas encaminhadas aponta que as providências a cargo da CODHAB, especialmente a elaboração do projeto urbanístico e a titulação ao beneficiário, são as que demandam maior prazo, por envolverem cada qual diversos procedimentos e, inclusive, contratações de terceiros, para atividades como levantamento topográfico, levantamento socioeconômico e realização de laudos de avaliação.

83. No atual estágio deste processo, devido às seguidas frustrações no recebimento, pela Corte, de um Plano de Ação, **sugerem-se providências específicas a cada agente do processo de regularização**, considerando a etapa em que se encontra o processo referente a cada área objeto da LC nº 882/14.



VII. SUGESTÕES

84. Ante o exposto, sugere-se ao Tribunal:
- I - tomar conhecimento:
 - a) da documentação encaminhada pela:
 - a.1) TERRACAP (peças 346 a 361);
 - a.2) CACI/DF (peças 362 a 376);
 - a.3) CODHAB (peças 377 a 395);
 - II - Considerar:
 - a.1) parcialmente atendido o item III.a da Decisão nº 3851/2021;
 - a.2) atendidos os itens III.b, IV e V da Decisão nº 3851/2021;
 - III - determinar, no tocante às desafetações promovidas pela Lei Complementar Distrital nº 882/2014:
 - a) **à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do DF – CODHAB:**
 - a.1) em relação às áreas localizadas na QNP 22 da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, expor as providências tomadas com vistas à reelaboração do projeto urbanístico e o prazo previsto para submissão desse a nova aprovação pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH;
 - a.2) em relação às áreas intersticiais (becos) das quadras residenciais da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX objeto do processo SEI nº 00392-00006040/2019-62:
 - 1) esclarecer a necessidade de Lei Complementar para desafetar as áreas públicas de uso comum referentes ao projeto urbanístico URB 70/2019, considerando a desafetação promovida pelo art. 1º, inciso III, da Lei Complementar nº 882/2014;
 - 2) acaso o projeto urbanístico URB 70/2019 abarque tanto áreas desafetadas pela LC nº 882/2014 quanto outras áreas, esclarecer se é possível desmembrar o projeto, a fim de dar prosseguimento imediato à regularização das áreas já desafetadas pela LC nº 882/2014;
 - 3) não sendo possível o desmembramento acima sugerido, tomar providências com vistas à elaboração do necessário projeto de Lei Complementar.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

- a.3) em relação às demais áreas intersticiais (becos) das quadras residenciais da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX:
- 1) esclarecer se essas áreas se encontram na mesma situação da QNP 22 da Ceilândia, isto é, se será necessário reelaborar os projetos, submetendo-os a nova aprovação, tendo em conta que os projetos urbanísticos existentes antecedem a LC nº 882/14;
 - 2) em caso afirmativo, expor as providências tomadas com vistas à reelaboração dos projetos e o prazo previsto para submissão desses a nova aprovação pela SEDUH;
 - 3) levar em conta a resposta ao questionamento expresso na alínea "a" quando da atualização da tabela para reenvio ao Tribunal, atribuindo o status adequado a esses processos.
- a.4) para as áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QNPs 15 e 19, conjuntos J e U, da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, as áreas contíguas das quadras AR 01, AR 03, AR 05, AR 08, AR 12, AR 14, AR 17, AR 19, AR 22, AR 24 e Avenida Central da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI e as áreas localizadas nas pontas de quadra dos conjuntos F, G e P da Quadra 406 da Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV, que já se encontravam em etapa de “Titulação ao Beneficiário” em dezembro/2021, conforme planilha CODHAB/PRESI/DIREG (Peça 387 – eDoc 47FB2085-c), bem como para eventuais áreas atualmente nessa etapa, encaminhar tabela de acompanhamento específica, com o quantitativo total de imóveis por Endereço, detalhando as subetapas envolvidas e discriminando o quantitativo de imóveis que se encontra em cada subetapa (Vide exemplo no § 73 desta Informação);
- a.5) em relação às áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas à Quadra QNO 04 da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, às áreas nas pontas de quadra da QNJ 49 da Região Administrativa de Taguatinga – RA III e às áreas intersticiais das quadras residenciais da Região Administrativa de Brazlândia – RA IV, que se



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

- encontravam, em dezembro/2020, com o decreto de aprovação do projeto urbanístico vencido, demonstrar ter realizado pedido de renovação do decreto de aprovação à SEDUH;
- a.6) em relação às áreas localizadas na QNR 05 da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX e às áreas intersticiais das quadras residenciais da Região Administrativa do Gama – RA II, apontar o prazo previsto para atendimento aos ajustes demandados pela SEDUH;
- a.7) em relação às áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QNC 12 e 13, QSC 13, QSE 19 e QNJ 47, na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, cujos projetos urbanísticos não haviam sido iniciados até dezembro/2021:
- 1) esclarecer se essas áreas possuem ocupações residenciais passíveis de regularização com base na LC nº 882/2014 (isto é, ocupadas até 31 de dezembro de 2013);
 - 2) em resposta afirmativa à alínea acima, proceder à elaboração do respectivo projeto urbanístico ou justificar a falta de início do processo, tendo em conta a prioridade estabelecida no art. 127 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, cuja revisão foi aprovada pela Lei Complementar nº 803/2009, para a regulação de Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e o transcurso de oito anos desde a edição da LC nº 882/14.
- a.8) em relação às áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QSC 5, 8, 11, 19, 21, 22, 23, 28 na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, prestar esclarecimentos sobre as interferências identificadas com a rede da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB, o impacto dessas na elaboração do projeto urbanístico e eventual andamento das obras de realocação, informando, ao menos:
- 1) o impacto no projeto urbanístico das interferências cuja realocação é inviável;



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

- 2) a resposta enviada pela CODHAB à CAESB em resposta ao Despacho - CAESB/DE/EPR (55148556);
 - 3) no caso das interferências cuja remoção foi apontada como viável pela CAESB:
 - i) se a retirada dessas é condição necessária para a conclusão do projeto urbanístico e submissão desse à SEDUH;
 - ii) se o custeio da obra será arcado pelo Poder Público ou pelo morador;
 - iii) em se tratando de obra a ser custeada pelo Poder Público, apontar se a requisição da obra à CAESB já foi realizada;
 - 4) em caso de possibilidade de prosseguimento do processo de regularização, expor prazo necessário para conclusão do projeto urbanístico e envio à SEDUH;
- a.9) esclarecer qual entidade (CODHAB ou Terracap) é incumbida da requisição de registro cartorial dos projetos urbanísticos já aprovados por decreto governamental, apresentando circunstanciada justificativa para sua resposta, inclusive, se for o caso, com documentação comprobatória;
- a.10) apresentar versão atualizada da planilha de acompanhamento constante da peça 387 (eDoc 47FB2085-c), **inclusive em formato Excel** ou similar;
- b) **à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP**, esclarecer qual entidade (CODHAB ou Terracap) é incumbida da requisição de registro cartorial dos projetos urbanísticos já aprovados por decreto governamental, apresentando circunstanciada justificativa para sua resposta, inclusive, se for o caso, com documentação comprobatória;
- c) **ao Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM**, informar o prazo previsto para análise da demanda da CODHAB referente à licença de instalação para a Área Perimetral Norte (QNP 21, 23, 25, 27; QNR 02, 03, 04 e 05) ou, se for o caso, noticiar a emissão da licença;



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

- d) **à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH**, em relação às áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QNJ 33, 35, 37 e 39 na Região Administrativa de Taguatinga – RA III:
- d.1) esclarecer se foi apontada necessidade de atendimento de exigência pela CODHAB em relação ao projeto urbanístico ou se esse se encontra em análise pela Secretaria;
 - d.2) no último caso, expor justificativa para a demora na análise, considerando que o projeto estaria sob análise da SEDUH ao menos desde novembro/2020.
 - d.3) encaminhar versão atualizada da planilha de acompanhamento constante do Despacho 76296359 - SEDUH/SELIC/SUPAR, de 15/12/2021 (Peça 368, eDoc 3700162D-c), inclusive em formato Excel ou similar;
- e) **à Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB**, em relação às áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QSC 5, 8, 11, 19, 21, 22, 23, 28 na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, justificar a mora na conclusão das obras de realocação das redes, posto que o processo de regularização se encontra com status "Interferência de rede (CAESB)" ao menos desde agosto/2019.

IV - autorizar:

- a) a disponibilização desta Informação, do Relatório/Voto e da Decisão que vier a ser proferida **à Casa Civil do Distrito Federal (CACI/DF) e aos órgãos e entidades nominados no item III**;
- b) o retorno dos autos à SEGEM, para as providências pertinentes.

À consideração superior.

Yasmin Carla Marchioro Silverio
Auditora de Controle Externo – 1451-3



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE FISCALIZAÇÃO DE GESTÃO PÚBLICA, INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE
DIGEM2

Senhor Secretário,
Pondo-me de acordo com a Informação, submeto os presentes autos à consideração de Vossa Senhoria.

Em 26 de julho de 2022.

Raimundo Lustosa de Melo Filho
Diretor da DIGEM2