



Processo n.º: 35.610/2008-e

Jurisdicionada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (Codhab) e Casa Civil do Distrito Federal (CACI/DF)

Assunto: Representação

Órgão Técnico: Secretaria de Fiscalização de Gestão Pública, Infraestrutura e Mobilidade - Segem

Ementa: REPRESENTAÇÃO. COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL. DESAFETAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS. LEI COMPLEMENTAR N.º 882/2014. DETERMINAÇÃO DE APRESENTAÇÃO DE PLANO DE AÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. CUMPRIMENTO PARCIAL.

Ao analisar o atendimento de diligências, pode o Tribunal reiterar aquelas que não foram integralmente atendidas ou expedir novas diligências que se mostrem pertinentes, a exemplo da solicitação de informações e documentação complementares.

Resumo: Representação n.º 38/2008-CF, formulada pelo MPJTCDF em face da LC n.º 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 da LC n.º 780/2008.

Decisão n.º 78/14-CAM. Perda de objeto do pedido. Aprovação da Lei Complementar n.º 882/2014. Continuidade dos autos para acompanhar o processo de regularização fundiária demandado pelo mencionado diploma legal.

Decisão n.º 58/16-CAM. Reiteração à Codhab para promoção da regularidade das áreas ocupadas. (Reiterações na Decisão n.º 18/17-CMM, Decisão n.º 68/17-CMM e Decisão n.º 115/17-CMM).

Decisão n.º 81/18-CMM. Determinação à Codhab para apresentar cronograma de atividades necessárias à regularização fundiária das áreas elencadas na LC n.º 882/2014. (Reiteração na Decisão 5.157/18-CMM, Decisão 1.075/19-CMM, Decisão 2.318/19-CMM e Decisão 43/20-CMM).



Decisão n.º 4.851/20-CMM. Determinação à Casa Civil do Distrito Federal - CACI/DF para que promova a articulação dos diversos órgãos/entidades envolvidos na referida regularização fundiária. Necessidade de um plano de ação com cronograma das etapas/atividades a serem executadas. Apresentação de documentos.

Decisão n.º 3.851/21-CMM. Cumprimento parcial das diligências. Reiteração à CACI/DF para apresentação de um plano de ação para conclusão da regularização fundiária das áreas desafetadas pela Lei Complementar n.º 882/2014. Determinações à Codhab e à Terracap. Juntada de esclarecimentos.

Nesta fase: análise de cumprimento de diligências.

A Unidade Técnica opina pelo cumprimento parcial das deliberações, sugerindo determinações direcionadas a cada agente envolvido.

O *Parquet* de Contas converge parcialmente com a Unidade Técnica, propondo as adaptações necessárias na proposta *stricto sensu*.

VOTO em parcial consonância com a Unidade Técnica, com ajustes redacionais.

RELATÓRIO

Tratam os autos da Representação n.º 38/2008-CF (peça 1), formulada pelo Ministério Público junto ao Tribunal de Contas (MPJTCDF), para que esta Corte analise a compatibilidade da Lei Complementar n.º 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.

2. A Lei Complementar n.º 780/2008 foi declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDF, resultando na perda do objeto da Representação da peça 01, conforme reconhecido pela Decisão Reservada n.º 89/10 (peça 27). Posteriormente, com a promulgação da Lei Complementar n.º 882/2014, que dispõe sobre afetação, desafetação e alteração da destinação de áreas públicas, o Tribunal, reiteradamente, proferiu decisões exigindo que a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito



Federal – Codhab procedesse à regularização das áreas públicas albergadas pela referida LC.

3. A **Decisão TCDF n.º 43/20-CMM** (peça 133) reiterou a determinação à Codhab para apresentar plano de ação contendo cronograma das etapas/atividades necessárias à regularização fundiária das áreas elencadas na Lei Complementar n.º 882/2014, e determinou à Novacap, à Terracap, Caesb, SEDUH e Ibram que, no âmbito de suas respectivas competências, prestassem apoio institucional à Codhab, fornecendo as informações pertinentes para fins de elaboração do requerido cronograma.

4. Em face do atendimento parcial das diligências, este Tribunal de Contas deliberou, com respaldo no art. 18, incisos IV e VIII do Decreto n.º 39.610/2019, pelo chamamento aos autos da Casa Civil do Distrito Federal (CACI/DF) para promover a devida articulação junto às demais jurisdicionadas para fins de elaboração do plano de ação pleiteado (**Decisão TCDF n.º 4.851/20-CMM**).

5. Na última assentada, após apreciar os documentos encaminhados, o e. Plenário, por meio da **Decisão TCDF n.º 3.851/21-CMM** (peça 335), após determinar à Casa Civil do Distrito Federal - CACI/DF a apresentação de um plano de ação para conclusão da regularização fundiária das áreas desafetadas pela Lei Complementar n.º 882/2014, questionou o órgão acerca das providências a serem adotadas nas áreas que não ostentam ocupação de uso residencial.

6. Além disso, foram dirigidos questionamentos específicos à Codhab para que apresentasse as justificativas quanto ao atraso na conclusão da regularização fundiária das unidades imobiliárias indicadas e os esclarecimentos sobre os imóveis que se encontram na fase de registro cartorial e à Terracap para que apresentasse ao Tribunal esclarecimentos sobre os imóveis com pedido de doação formalizado.

7. Em atenção ao *decisum*, a **CACI/DF** encaminhou o Ofício n.º 70/2022 - CACI/GAB (peça 376) e anexos (peças 364/375), a **Codhab** encaminhou o Ofício n.º 360/2022 - CODHAB/PRESI/SECEX (peça 395) e anexos (peças 378/394) e a **Terracap** apresentou o Ofício n.º 1/2022 - TERRACAP/PRESI/COINT/DIGER (peça 359) e anexos (peças 350/357).

MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO INSTRUTÓRIO:



8. A Unidade Técnica, por intermédio da Informação n.º 54/2022 - SEGEM/DIGEM2 (peça 396), sugeriu fossem considerados como atendidos os itens III.b, IV e V da Decisão TCDF n.º 3.851/21-CMM e parcialmente atendido o item III.a. Ademais, propôs novas determinações à Codhab e esclarecimentos à Terracap e à SEDUH, bem como informações do Ibram/DF e justificativas da CAESB.

MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS:

9. O Ministério Público de Contas, por meio do Parecer n.º 1001/2022-G2P (peça 399), convergiu parcialmente com o entendimento do Corpo Técnico, opinando fossem considerados atendidos os itens III.b, IV.a e V da Decisão n.º 3.851/21-CMM, e não atendidos os respectivos itens III.a, IV.b e IV.c.

É o relatório.



VOTO

10. Neste momento processual, os autos retornam para a análise do cumprimento das determinações emanadas na Decisão n.º 3.851/21-CMM (peça 335), dirigidas à CACI/DF, à Codhab e à Terracap, referente à regularização fundiária das áreas públicas desafetadas pela Lei Complementar n.º 882/2014 na Região Administrativa do Gama/DF.

11. O Corpo Técnico sugeriu (peça 396) que fosse reconhecido como integralmente atendidas as ordens destinadas à Codhab e à Terracap (itens IV e V da Decisão n.º 3.851/21-CMM), e parcialmente cumpridas as determinações destinadas à CACI/DF (o item “III.a” e cumprido o item “III.b”).

12. O Ministério Público de Contas converge parcialmente com a Unidade Técnica, pugnando pelo reconhecimento de atendimento integral dos itens “III.b”, “IV.a” e V da Decisão n.º 3.851/21-CMM e pelo não atendimento dos demais itens (“III.a”, “IV.b” e “IV.c”). Nesse cenário, alinha-se apenas parcialmente à Unidade Técnica na sua proposta *stricto sensu*.

13. Passo à apreciação.

Item III da Decisão TCDF n.º 3.851/21-CMM – CACI/DF¹

14. Quanto ao item **III.a**, constato que a CACI/DF conduziu reunião em 19.10.21 com as partes envolvidas. No entanto, a Pasta apenas replicou ao Tribunal as peças que lhe foram apresentadas pelas jurisdicionadas, a exemplo de uma nova versão da planilha conjunta SEDUH e Codhab² (peça 387) com a

¹ “(...) 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 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); **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; (...)”

² “(...) Nos termos do Despacho CACI/SPG/UDOC (75702158), exarado pela Subsecretaria de Análise de Políticas Governamentais, em reunião realizada no dia 19/10/2021 (75657509), **ficou acordado que a CODHAB e a SEDUH atualizarão a planilha em conjunto, elaborando um único documento na regularização dessas áreas de que trata a Lei Complementar nº 882/2014**. Para isto, a SEDUH encaminhará a planilha apresentada na reunião, para que a CODHAB possa complementar as informações, de acordo com as respectivas áreas de atuação. (...)” (peça 372)



situação fática de cada área desafetada pela mencionada Lei Complementar até a data de 09.12.21.

15. Verifico na referida planilha a **ausência de prazos e de indicação de responsáveis pela conclusão das etapas pendentes do processo de regularização**. A Codhab, entre suas justificativas pretéritas, corriqueiramente argumentava sobre a dependência de outros órgãos e as particularidades de cada processo, impossibilitando a quantificação de prazos. **No entanto, na oportunidade em que reuniu todos os envolvidos, a CACI/DF não se pronunciou no sentido de cobrar a inclusão de prazos e de metas para cumprimento das ordens deste Tribunal, limitando-se apenas a intermediar a atualização da planilha junto à SEDUH e Codhab.**

16. Dessa maneira, forçoso concluir que **não houve a elaboração de um plano de ação propriamente dito**, visto que não foram indicados os prazos e os responsáveis pelo cumprimento de cada uma das etapas do processo de regularização dos lotes, além de não ter sido definido um roteiro e as etapas do processo, a fim de conferir um direcionamento efetivo dos órgãos para a consecução da regularização determinada por este Tribunal.

17. Cito como exemplo os registros feitos na Tabela realizada pela Codhab (peça 396), referentes ao endereço QNR 5, da Ceilândia/DF (RA IX), nos quais se informa que o levantamento topográfico do local ainda deverá ser atualizado, porém sem indicação de prazo ou de responsável pela finalização da tarefa, além de deixar de apontar maiores detalhes sobre a delonga no cumprimento das ordens dessa Corte pelo IBRAM e pela SEDUH quanto ao lote em questão, conforme se verifica do seguinte excerto da Tabela:



QNR 5	Deverá ser atualizado	URB-RP 001/2014	Deverá ser atualizado	Solicitado aguardando emissão	Analisado encontra-se nesta Companhia para atendimento as exigências	Não tem	Não tem	Não tem	Não tem	Não tem	<p>SEI 0111-001437/2002 trata da aprovação do Projeto de Urbanismo da Área Perimetral Norte (URB 016/2002), Ceilândia/DF e do Projeto de Urbanismo de Regularização da ARIS QNR 05 (URB-RP 001/2014), que altera parte do Projeto de Urbanismo da Área Perimetral Norte.</p> <p>Em 20/08/2019 à SEDUH, considerando o tempo decorrido e a necessidade de adequações solicitou apresentação de Levantamento Topográfico atualizado no Sistema Cartográfico vigente, adequação dos estudos técnicos referentes ao Plano de Ocupação e Estudo Preliminar (URB e MDE) com base na legislação urbanística vigente (PDOT 2009 revisado em 2012, Norma de apresentação de projetos e Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), além de providenciar o devido licenciamento ambiental junto ao órgão competente.</p> <p>Licenciamento ambiental esta Companhia solicitou ao IBRAM nova Licença de Instalação para o parcelamento denominado Área Perimetral Norte de Ceilândia (QNP 21, 23, 25 e 27; QNR 02, 03, 04 e 05) em tratativa no âmbito do Processo - SEI 0190-000020/2002 e 00391-00012935/2017-01.</p>
-------	-----------------------	-----------------	-----------------------	-------------------------------	--	---------	---------	---------	---------	---------	--

18. Assim, ausente efetivo plano de ação, **considero como não atendido o subitem “III.a” da Decisão desta Corte.**

19. **De todo modo**, observo que, nos termos da Decisão n.º 4.851/20-CMM, foram expedidas determinações à Casa Civil do DF com espeque no art. 18, incisos IV e VIII, do Decreto nº 39.610/2019, a fim de que promovesse a articulação dos diversos órgãos e entidades envolvidos no presente caso. Referidos dispositivos estabelecem as seguintes incumbências à Pasta:

IV - coordenar o planejamento territorial, respeitadas as competências da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação e da Secretaria de Estado de Economia; [...]

VIII - coordenar, sem prejuízo da responsabilidade dos órgãos e autoridades destinatários da decisão, o atendimento e o cumprimento de decisões emanadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal e demais órgãos de controle, ressalvado o disposto no inciso XII do art. 18-A

20. Em evolução de tal entendimento, observo que o art. 18-A do mesmo Decreto n.º 39.610/19 estatui um grande plexo de competências à **Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal – Segov/DF**, incumbindo-a da coordenação e articulação das demais Pastas, nas demandas estratégicas de governo e para coordenar o cumprimento das determinações desta Corte, além de conferir prerrogativa ao referido Titular para solicitar a presença de outros



Secretários e titulares da administração direta e indireta, para os alinhamentos necessários.

21. Pertinente transcrever a íntegra do dispositivo, a fim de bem ilustrar a amplitude das competências outorgadas à Segov/DF, *litteris*:

Art. 18-A. A Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal, órgão de assistência direta do Governador, tem atuação e competência para:

I - acompanhar as políticas de gestão governamental, visando à eficiência das demais Secretarias de Estado, Administrações Regionais e da Administração Indireta;

II - acompanhar e avaliar a eficiência e eficácia da execução dos programas de governo;

III - coordenar e supervisionar o monitoramento dos projetos e das políticas estratégicas ou prioritárias do governo;

IV - acompanhar, coordenar, supervisionar e monitorar os resultados de programas e projetos e de políticas públicas estratégicas ou prioritárias do governo;

V - articular as ações estratégicas de políticas públicas de governo;

VI - supervisionar a formulação e a articulação dos projetos estratégicos relativos a desenvolvimento social, Direitos Humanos e políticas intersetoriais;

VII - supervisionar a formulação e a articulação dos projetos estratégicos ou prioritários do governo nas Administrações Regionais;

VIII - planejar e integrar as ações regionais de governo;

IX - coordenar projetos, programas e políticas públicas executadas pelas Administrações Regionais, com suporte de órgãos e entidades governamentais ou não governamentais;

X - coordenar as ações relacionadas ao licenciamento de atividades econômicas e auxiliares, em parceria com demais órgãos competentes;

XI - promover a integração e a articulação das Administrações Regionais com os órgãos e entidades do Governo do Distrito Federal, do Governo Federal e entidades da sociedade civil, com vistas ao desenvolvimento regional e à melhoria da qualidade de vida das populações das regiões administrativas;

XII - coordenar, sem prejuízo da responsabilidade dos órgãos e autoridades destinatários da decisão, o atendimento e o cumprimento de decisões emanadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal e demais órgãos de controle relativas ao conjunto das Administrações Regionais.



Parágrafo único. O Secretário de Estado de Governo do Distrito Federal poderá solicitar a presença de Secretários de Estado ou quaisquer titulares da administração direta e indireta para alinhamento de assuntos inerentes a suas atribuições. Grifamos.

22. Assim, entendo necessário **cientificar a Segov/DF** do decidido, a fim de que tome as providências de articulação e integração de sua alçada, dando continuidade às medidas que haviam sido determinadas à CACI/DF.

23. No que tange ao **subitem III.b**, que requiritava esclarecimentos sobre possíveis medidas em relação às **áreas que não ostentam ocupação de uso residencial**, não abarcadas, portanto, na desafetação da LC n.º 882/2014, observo que, na supramencionada reunião, conduzida pela CACI/DF, foi informado³ (peça 376) **que não há previsão para elaboração de projeto urbanístico para as citadas áreas, uma vez que os esforços foram concentrados nos projetos das áreas com uso predominantemente residencial, abrangidas pela referida Lei Complementar.**

24. Com isso, em que pese a necessidade de uma solução para tais imóveis, **considero suficientes as informações apresentadas pela Casa Civil do Distrito Federal e cumprido o subitem “III.b” da Decisão**, já que o art. 1º da Lei Complementar n.º 822/14 é expresso ao dispor a ocorrência de desafetação das áreas públicas de uso comum do povo que tivessem sido ocupadas **com uso predominantemente residencial** até a data de 31.12.2013, de forma que as áreas de uso não residencial estão fora do escopo legal.

Item IV da Decisão TCDF n.º 3.851/21-CMM – Codhab⁴

25. No que tange ao **subitem “IV.a”** do *decisum*, observo que houve a apresentação da versão atualizada da planilha Codhab/SEDUH de acompanhamento da regularização dos imóveis com a peça 387, **satisfazendo**,

³ “(...) 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 da LC n.º 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. (...)”

⁴ “(...) 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; (...)”



assim, o determinado, muito embora com as ressalvas da insuficiência do plano de ação proposto, conforme já explanado no capítulo anterior do presente Voto.

26. No tocante às determinações contidas nos **subitens “IV.b” e “IV.c”**, que abordam sobre os atrasos na conclusão da regularização fundiária das unidades imobiliárias e sobre os imóveis que se encontravam na fase de registro cartorial, julgo oportuno colacionar o excerto do Memorando n.º 113/2021 - CODHAB/PRESI/DIREG (peça 372) que trouxe novas considerações:

*Após a **aprovação do projeto de parcelamento**, é realizado o **cadastro 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 n.º 009/2021 - 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.º 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.º 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 REGULARIZA-DF, 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.***



*Cumprе 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 Requentes, 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. (original não grifado)

27. Considero, em consonância com o Corpo Técnico, que a Codhab apresentou avanços consideráveis no processo de regularização fundiária dos imóveis, especialmente na fase de titulação do beneficiário, os quais incluem a contratação de uma empresa para a prestação de serviços de levantamento socioeconômico, cadastramento e selagem, de uma empresa para a elaboração de laudo de avaliação de imóveis, além dos lançamentos de sucessivos editais de convocação⁵ dos ocupantes de imóveis para apresentação de documentos com vistas à titulação por meio do processo de habilitação:

⁵ <http://www.codhab.df.gov.br/pagina/388> (Programa Regulariza DF)



Criado em: 14/10/2021 | Atualizado em: 02/05/2024

Programa Regulariza-DF

Edital 001/2021 Recanto das Emas/Riacho Fundo I e II/Samambaia - [Baixar](#)
Requerimento de Regularização - [Baixar](#)
Edital na Íntegra nº 02/2021 Samambaia/Riacho Fundo II/Areal - [Baixar](#)
Lista de Documentos - [Baixar](#)
Íntegra do Edital de becos nº 01/2022 Brazlândia/Ceilândia/Gama - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 02/2022 Ceilândia CNR/QNR - [Baixar](#)
Íntegra do Edital N.º 03/2022 Ceilândia QNP/QNQ - [Baixar](#)
Íntegra do Edital N.º 04/2022 Ceilândia Pontas de Quadra (QNO/QNP) - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 05/2022 Gama (DVO) - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 06/2022 - Aris Primavera - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 07/2022 - Riacho Fundo I - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 08/2022 - Aris Itapoã - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 09/2022 - Guarã II - [Baixar](#)
Íntegra do Edital N.º 10/2022 – Pontas de Quadra SOBRADINHO II - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 11/2022 - Riacho Fundo II Lotes Compartilhados e QC 01 a 06 - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 12/2022 - Vila Planalto - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 01/2023 3º Etapa - Recanto das Emas - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 13/2022 - Recanto das Emas Lotes Compartilhados - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 15/2022 - Vila Telebrasilândia - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 16/2022 - Planaltina - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 02/2023 - Riacho Fundo II - [Baixar](#)
Íntegra do Edital n.º 439/2023 - Sol Nascente - Edital com a relação de endereços habilitados para entrega de documentação - [Baixar](#)
Íntegra do EDITAL N.º 66/2024 – Projeto Regulariza-DF – REURB-S Setor Habitacional Sol Nascente - [Baixar](#)
Íntegra do Edital de N.º 88/2024 de chamamento Oeste São Sebastião - [Baixar](#)
Íntegra do Edital de chamamento de 1062 imóveis situados no Bairro Residencial - Oeste São Sebastião - [Baixar](#)

28. Em que pese a constatação de que vários dos citados editais de convocação não tratam dos imóveis relacionados na LC n.º 882/2014, verifico o esforço dos órgãos envolvidos na regularização fundiária do DF. Ademais, reconheço os evidentes desafios e dificuldades dos gestores na condução de todas essas atividades, especialmente em um contexto de múltiplas interações. Dessa maneira, entendo que em uma próxima rodada de análises do processo em tela, será possível avaliar, com maior precisão, o progresso rumo à regularização fundiária de todas as unidades imobiliárias, inclusive aquelas que se encontravam, desde abril de 2020, na fase de titulação dos beneficiários.

29. Diante disso, após analisar as providências comunicadas pela Terracap (item V do *decisum*), juntamente àquelas relacionadas pela Codhab, embora se observe deficiências na etapa de elaboração do projeto urbanístico e de solicitação de registro cartorial, **entendo que as informações são suficientes para considerar atendido o subitem “IV.b” da Decisão TCDF n.º 3.851/21-CMM.**

30. No que concerne ao **item “IV.c”**, que determinou à Codhab a apresentação de esclarecimentos sobre os imóveis que se encontram **na fase de registro cartorial**, noto que não houve manifestação da Companhia sobre este ponto específico.



31. Ao analisar a Planilha juntada à peça 387, constato a ausência de indicação de imóvel nessa condição. Todavia, observo que aqueles imóveis que estavam nessa etapa em novembro/2020⁶ retrocederam a uma etapa anterior, devido ao vencimento do decreto de aprovação, exigindo uma nova aprovação do projeto urbanístico.

32. Portanto, uma vez que a diligência demandava a prestação de esclarecimentos, **ainda que obtidos de maneira indireta**, concluo igualmente pelo **cumprimento do subitem “IV.c”** do *decisum*.

Item V da Decisão TCDF n.º 3.851/21-CMM – Terracap⁷

33. Relativamente aos imóveis com pedidos de doação já formalizados entre abril/2020 e novembro/2020, conforme constante nas planilhas elaboradas pela Codhab, e que se revelaram estagnados quanto ao processo de regularização, a Terracap, em resposta, anexou o Despacho n.º 72031393 - TERRACAP/PRESI/DIRES/GEHAB (peça 354) e o Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRES/COREG (peça 357).

34. Após análise dos referidos despachos, inicialmente acerca dos 58 (cinquenta e oito) imóveis relacionados nos Processos n.º 00392-00003012/2018-11 (RA IX - Ceilândia) e 0392-049662/2013 (RA XV - Recantos das Emas), verifico, por meio das matrículas dos imóveis (peças 350 e 351), que as referidas propriedades já pertencem ao Distrito Federal. Quanto aos 153 (cento e cinquenta e três imóveis) relacionados ao Processo n.º 0392-000354/2017 (RA XXVI – Sobradinho II), foi anexada cópia da escritura pública de doação da propriedade dos imóveis para o Distrito Federal (peça 356).

35. **Posto isso, acolho a proposta dos Órgãos Instrutórios, a fim de considerar atendida a conclusão da doação dos imóveis listados ao Distrito Federal, já que comprovados os respectivos registros imobiliários.**

36. No tocante à proposta *stricto sensu* do Corpo Técnico, compartilho *in totum* as proposições apresentadas.

37. Considerando o atual estágio deste processo, e devido às seguidas frustrações no recebimento de um Plano de Ação formal, aquiesço com

⁶ QNO 04 de Ceilândia, QNJ 49 de Taguatinga, e becos de Brazlândia.

⁷ “(...) 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); (...)”



a proposta do Corpo Técnico de **dispensar a exigência da elaboração de tal plano**, porém mantida a determinação de tomada de **providências específicas por cada agente específico do processo de regularização**, uma vez que, a partir do diagnóstico atualizado de cada processo de regularização relacionado na Tabela 3 (peça 396, fls. 19/22), foi possível definir a incumbência de cada agente, ficando mantidos os prazos já estabelecidos anteriormente, conforme resumido na Tabela 4 (peça 396, fls. 26/30).

38. Por fim, considerando que o Decreto n.º 39.610/19 atribui à Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal (SEEC/DF) competências relativas à gestão do patrimônio e do orçamento, cujas atuações dessas áreas podem vir a ser necessárias para as providências de saneamento das pendências que envolvem estes autos, igualmente entendo adequado cientificá-la do decidido.

Com base no exposto, à vista do que consta dos autos, VOTO no sentido de que o Tribunal:

I. considere:

- a) **não cumprido** o subitem “III.a” da Decisão n.º 3.851/2021
- b) **cumpridos** os subitens “III.b”, IV e V da Decisão n.º 3.851/2021.

II. determine, no tocante às desafetações promovidas pela Lei Complementar n.º 882/2014:

a) à **Companhia de Desenvolvimento Habitacional do DF – Codhab**:

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 à nova aprovação pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH;

2) em relação às áreas intersticiais (becos) das quadras residenciais da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, objeto do processo SEI n.º 00392-00006040/2019-62:

2.1) 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 n.º 882/2014;

2.2) acaso o projeto urbanístico URB 70/2019 abarque tanto áreas desafetadas pela LC n.º 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 n.º 882/2014;

2.3) não sendo possível o desmembramento acima sugerido, tomar providências com vistas à elaboração do necessário projeto de Lei Complementar.

3) em relação às demais áreas intersticiais (becos) das quadras residenciais da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX:

3.1) esclarecer se essas áreas se encontram na mesma situação da QNP 22 da Ceilândia, isto é, se será necessário reelaborar os projetos, submetendo-os à nova aprovação, tendo em conta que os projetos urbanísticos existentes antecedem a LC n.º 882/14;

3.2) 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;

3.3) 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.

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), 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 na Tabela 5, peça 396);

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 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;

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;

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:

7.1) esclarecer se essas áreas possuem ocupações residenciais passíveis de regularização com base na LC n.º 882/2014 (isto é, ocupadas até 31 de dezembro de 2013);

7.2) 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 n.º 803/2009, para a regulação de Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS e o transcurso de oito anos desde a edição da LC n.º 882/2014.



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:

8.1) o impacto no projeto urbanístico das interferências cuja realocação é inviável;

8.2) a resposta enviada pela Codhab à CAESB em resposta ao Despacho - CAESB/DE/EPR (55148556);

8.3) 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;

8.4) em caso de possibilidade de prosseguimento do processo de regularização, expor prazo necessário para conclusão do projeto urbanístico e envio à SEDUH;

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;

10) apresentar versão atualizada da planilha de acompanhamento constante da peça 387, 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/DF**, 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;

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:

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;

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.

3) encaminhar versão atualizada da planilha de acompanhamento constante do Despacho 76296359 - SEDUH/SELIC/SUPAR, de 15/12/2021 (peça 368), 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;

f) à **Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal – Segov/DF**, que promova as ações de integração e articulação sob sua alçada entre os diversos órgãos e entidades envolvidos na regularização fundiária das áreas elencadas na Lei Complementar nº 882/2014;

III - autorize:



- a) a disponibilização da Informação n.º 54/2022 - SEGEM/DIGEM2, deste Relatório/Voto e da decisão que vier a ser proferida à Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal (SEGOV/DF), à Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal (SEEC/DF), à Codhab e aos demais órgãos e entidades referenciados no item II;
- b) o retorno dos autos à SEGEM, para as providências pertinentes.

Sala das Sessões, 24 de julho de 2024.

ANDRÉ CLEMENTE LARA DE OLIVEIRA
Conselheiro - Relator