

DECRETO Nº , DE DE JUNHO DE 2023

Regulamenta a [Lei Complementar nº 806 de 12 de junho de 2009](#), e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos VII e XXVI do art. 100 da Lei Orgânica do Distrito Federal, DECRETA:

Art. 1º. Este Decreto regulamenta a Lei Complementar Distrital nº 806, de 12 de junho de 2009, que trata da regularização de ocupações históricas por entidades religiosas de qualquer culto, inclusive templos de religião afro-brasileira, e por entidades de assistência social, em unidades imobiliárias urbanas ou rurais de propriedade da Terracap ou do Distrito Federal, ou em glebas urbanas de propriedade da Terracap, ou em áreas públicas urbanas de uso comum do povo.

Parágrafo único. As entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas a que se refere o caput deste artigo consistem nas que apresentem no todo ou em parte as seguintes características, observadas as suas especificidades étnicas, culturais ou teológicas:

- I - desenvolvem atividades de organização religiosa;
- II - funcionam como igreja, templo, mosteiro, convento, seminário, terreiro ou similar;
- III - realizam catequeses, celebrações ou cultos.

CAPÍTULO I – DO PROCEDIMENTO

Art. 2º. A regularização das ocupações históricas mencionada no art. 1º ocorre diretamente e sem licitação pública, mediante os seguintes instrumentos jurídicos, e desde que atendidos os requisitos da lei complementar ora regulamentada e deste Decreto:

- I - Escritura Pública de Compra e Venda - EPCV;
- II - Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso, com Opção de Compra - CDRU-C;
- III - Contrato Administrativo de Concessão de Uso Oneroso, com Opção de Compra - CDU-C;
- IV - Permissão de Uso Não-Qualificada de Área Pública – PNQ.

§1º Os instrumentos dos incs. I e II são aplicáveis ao caso de unidade imobiliária com matrícula cartorial individualizada, e cuja ocupação histórica seja coincidente com a área da unidade.

§2º No caso do inc. II, a opção da compra da concessionária pode ser exercida a qualquer tempo, sendo vinculante para a Terracap.

§3º O instrumento do inc. III é aplicável ao caso de gleba urbana, assim entendida a poligonal de ocupação histórica em área de propriedade da Terracap mas sem matrícula individualizada, ou inserida em unidade imobiliária maior.

§4º No caso do inc. III, a opção de compra poderá ser exercida pela concessionária somente após a criação da respectiva unidade imobiliária correspondente à poligonal concedida.

§5º A renovação periódica de prazo de vigência dos instrumentos dos incs. I a III é avaliada e decidida individualizadamente pela Terracap.

§6º O instrumento do inc. IV é aplicável ao caso de ocupação histórica incidente sobre área pública de uso comum do povo, no qual:

a) após a emissão da Manifestação sobre Viabilidade Urbanística - MVU prevista no art. 5º, inc. III, letra 'b' deste Decreto, o órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal remete o processo à Terracap, para a avaliação especial da área pública na forma do art. 10 da lei complementar ora regulamentada, às custas da entidade;

b) realizada a avaliação especial, a Terracap remete o processo à respectiva Administração Regional, que será responsável pela celebração da PNQ;

c) a área máxima de impermeabilização do solo da área pública objeto da PNQ não pode ultrapassar 30% da área total;

d) no caso de interferência com redes de infraestrutura urbana, é possível seu remanejamento, às custas da permissionária, desde que haja anuência da respectiva concessionária de serviço público ou entidade pública responsável;

e) celebrada a PNQ, o Poder Público deve envidar esforços para criação de unidade imobiliária sobre a área pública ocupada, ensejando procedimento de alteração de parcelamento urbano com cumprimento de todos os requisitos e consultas previstos na legislação, para transferência imobiliária à Terracap e subsequente assinatura da EPCV ou CDRU-C com a entidade religiosa ou de assistência social;

f) o preço público da PNQ é o mesmo estipulado no art. 6º, §4º, deste Decreto, a ser pago à respectiva Administração Regional celebrante, não sendo possível neste caso específico a retribuição em moeda social; e

g) é vedada a alteração de uso da área, devendo essa restrição constar, obrigatoriamente, como cláusula resolutiva da PNQ.

Art. 3º. O processo de regularização é iniciado, a pedido da entidade, perante a Secretaria de Estado da Família e Juventude do Distrito Federal – SEFJ, a qual, após verificar a adequada instrução referente à documentação inicial, encaminhará o processo para análise do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

§1º Não se aplica o *caput* aos processos já iniciados antes da data da publicação deste decreto.

§2º Para os imóveis, glebas e áreas públicas listados nos Anexos I a X da lei ora regulamentada, e na Lei Complementar nº 816, de 07 de outubro de 2009, os respectivos processos de regularização também podem ser iniciados de ofício, por iniciativa da SEFJ.

Art. 4º. A SEFJ providenciará:

I - a busca ativa de entidades potencialmente aptas a requerer a regularização de ocupação histórica;

II - o apoio à entidade na obtenção e consolidação dos documentos, no preenchimento de formulários e requerimentos necessários para a formação do processo de regularização, e em dúvidas surgidas no curso do processo;

III - a manutenção de espaço físico dedicado ao atendimento aos representantes das entidades;

IV - a remessa do processo de regularização para a análise do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, observado o art. 5º, §1º, deste Decreto;

V - a realização de oficinas, seminários e cursos, pelo meio virtual ou presencial, inclusive itinerantes, sobre o início do processo de regularização e sobre o funcionamento e retribuição em moeda social;

VI - a busca ativa em processos de regularização já instaurados, quando solicitada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal ou pela Terracap; e

VII - o apoio à entidade no planejamento e elaboração de plano de trabalho para habilitação ao sistema de retribuição em moeda social, e no cumprimento dos requisitos e exigências apresentados pela Secretaria de Estado competente para análise.

Parágrafo único. A SEFJ elaborará check-list da documentação completa apresentada, porém não fará análise meritória do requerimento ou da documentação, a qual será feita pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, no caso de processo de

regularização, ou pela Secretaria de Estado competente, no caso de plano de trabalho de moeda social, conforme os respectivos normativos internos.

Art. 5º. Compete ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal:

I – realizar a análise processual, conforme normativo próprio, podendo determinar diligências ou expedir exigências a serem cumpridas pela entidade;

II – aferir se a entidade requerente encontra-se instalada antes de 22 de dezembro de 2016 no imóvel, gleba ou área pública objeto do pedido de regularização, e que ainda estejam instalada e funcionando no local;

III – atestar o preenchimento dos requisitos legais e decretais para a regularização, mediante a emissão de:

a) Certidão de Viabilidade Urbanística - CVU, para o caso de unidade imobiliária; ou

b) Manifestação sobre Viabilidade Urbanística – MVU, para o caso de gleba da Terracap ou área pública de uso comum do povo, a qual consiste em despacho favorável à regularização pretendida.

IV - devolver o processo para a SEFJ:

a) para busca ativa da entidade, em caso de não-atendimento a diligências ou exigências formuladas; ou

b) para arquivamento, em caso de não-preenchimento dos requisitos legais e decretais para a regularização, caso em que cientificará previamente a entidade requerente e a Terracap.

§1º O órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal emitirá ato próprio para a regulamentação do procedimento destinado à regularização urbanística e fundiária de imóveis e glebas da Terracap, e de áreas públicas de uso comum do povo, na forma da Lei Complementar nº 806/2009, inclusive no tocante à documentação a ser apresentada pela entidade requerente.

§2º Na regularização de glebas ou áreas públicas situados em Área de Regularização de Interesse Social – ARIS , o órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal solicitará manifestação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, no prazo de 30 (trinta) dias, antes da emissão da MVU.

§3º Se a requerente não se enquadrar como entidade religiosa ou de assistência social, mas estando enquadrada como associação ou entidade sem fins lucrativos nos termos dos arts. 1º e 2º da Lei Distrital nº 6.888, de 07 de julho de 2021, o órgão gestor do planejamento territorial e urbano do

Distrito Federal encaminhará o processo à Terracap para decisão sobre a regularização.

Art. 6º. Compete à Terracap a concretização da regularização da ocupação histórica que for objeto de emissão de CVU ou MVU pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, mediante a outorga de EPCV, CDRU-C ou CDU-C à entidade religiosa ou de assistência social.

§1º O valor da venda ou concessão que constará da escritura pública ou do contrato administrativo, conforme o caso, será aquele definido na decisão de aprovação final da regularização pela Terracap, sem nova incidência de atualização monetária.

§2º Em caso de leniência da entidade na entrega de documentos necessários, ou na assinatura da escritura pública ou contrato, será recalculado o valor, para incidência da atualização monetária após a data da aprovação final da regularização pela Terracap, na forma do art. 10 da lei complementar ora regulamentada.

§3º É vedada a alteração de uso da unidade imobiliária alienada ou concedida, devendo essa restrição constar, obrigatoriamente, como cláusula resolutiva da escritura pública ou do contrato administrativo.

§4º Fica estabelecido o percentual de 0,15% (zero vírgula quinze por cento), incidente sobre o valor da avaliação prevista no art. 10 da lei complementar ora regulamentada, como preço público mensal de retribuição pela CDRU-C ou CDU-C.

§5º A CDRU-C e a CDU-C podem ser objeto de retribuição em moeda social, conforme o art. 23 da lei complementar ora regulamentada, mediante aplicação do disposto no art. 13 da Lei Distrital nº 6.888/2021 e no Capítulo III do Decreto Distrital nº 43.209/2022.

Art. 7º. No caso de sobreposição ou inserção da ocupação histórica com área comprovadamente considerada como Reserva Legal, Unidade de Conservação de Proteção Integral ou bem tombado, a avaliação especial prevista no art. 10 da lei complementar ora regulamentada, será realizada apenas na parte onde existam benfeitorias ou acessões, a ser aferida em memorial descritivo elaborado pela Terracap, observados os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Parágrafo único. Constará do respectivo instrumento jurídico de regularização a responsabilidade da entidade pela preservação ambiental e cumprimento das demais obrigações da legislação.

Art. 8º. A eventual interrupção provisória da ocupação histórica, que seja comprovadamente derivada de caso fortuito ou de força maior, sem culpa

da entidade, não obsta o direito à regularização após o restabelecimento da detenção.

CAPÍTULO II – DO APROVEITAMENTO COMERCIAL

Art. 9º. A exploração de atividade comercial remunerada na unidade imobiliária, prevista no art. 19 da lei complementar ora regulamentada, deve atender às seguintes condicionantes, concomitantemente:

I - enquadramento na respectiva norma de uso e ocupação do solo;

II - utilização de no máximo 30% (trinta por cento) da área física da unidade imobiliária, a ser aferida por memorial descritivo elaborado pela Terracap, considerando as exigências de acessoriedade da atividade comercial remunerada, e de uso precípua da unidade imobiliária para a finalidade religiosa ou assistencial;

III - assunção de compromisso pelo representante da entidade, sob as penas da lei, de que os recursos a serem auferidos pela entidade, em razão da exploração da atividade comercial, serão destinados inteiramente à manutenção de atividade- fim da entidade religiosa ou de assistência social.

§1º A exploração comercial poderá ser feita diretamente ou mediante parceria por escrito da entidade com outras pessoas jurídicas.

§2º Não será emitida a CVU em caso de não-atendimento às condicionantes deste artigo.

CAPÍTULO III – SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS DE ENCERRAMENTO

Art. 10. É admitida a devolução voluntária total ou parcial à Terracap de área objeto de CDRU-C ou CDU-C, mediante distrato, sem penalidade para a entidade religiosa ou de assistência social, mesmo antes do encerramento do prazo contratual vigente.

§1º A devolução prevista no *caput*, uma vez efetivada, é irretratável em razão da perda definitiva da historicidade da ocupação.

§2º No caso de CDRU-C, a devolução parcial só pode ser feita após o desmembramento do imóvel, na forma da legislação.

Art. 11. Não se admite transferência de EPCV, CDRU-C, CDU-C ou PNQ a outra entidade religiosa ou de assistência social, em razão da vinculação da dispensa de licitação pública e avaliação especial à ocupação histórica certificada.

Parágrafo único. Admite-se, porém, a alteração da posição de adquirente ou concessionária em EPCV, CDRU-C ou CDU-C, ou permissionária em PNQ,

para outra entidade da mesma natureza em razão de transformação, incorporação, fusão ou cisão institucional em relação à entidade religiosa ou de assistência social original, desde que devidamente comprovada a ocorrência do evento.

Art. 12. Ocorrida a averbação da consolidação de propriedade de imóvel em favor da Terracap, derivada de execução de alienação fiduciária em garantia na forma da Lei Federal nº 9.514/1997:

I – se a aquisição original foi por licitação pública, a entidade religiosa ou de assistência social ocupante poderá pleitear a regularização na forma da lei complementar ora regulamentada;

II – se a aquisição original já foi pela lei complementar ora regulamentada, não pode ser repetido o procedimento de regularização, porém é assegurado à entidade religiosa ou de assistência social efetivamente ocupante o direito de preferência em futura licitação pública do imóvel, observado o normativo interno da Terracap.

Art. 13. No caso de rescisão de EPCV, CDRU-C, CDU-C ou PNQ por culpa da entidade concessionária ou permissionária, esta deverá devolver a área ocupada em até 3 meses contados da decisão administrativa de rescisão, não fazendo jus a qualquer tipo de indenização por parte da Terracap ou do Poder Público, sem prejuízo de apuração de responsabilidades civis e criminais pelos atos omissivos ou comissivos praticados.

§1º Antes do início do procedimento destinado à rescisão, a Terracap deve conceder à entidade o prazo de 2 meses, contado do recebimento da notificação no endereço do imóvel, para regularização do problema constatado.

§2º O procedimento destinado à rescisão obedece ao disposto na Lei Federal nº 9.784, de 1999, aplicável conforme a Lei nº 2.834, de 2001, devendo ser observados a ampla defesa e o contraditório, sob pena de nulidade.

CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. No caso do art. 9º, §1º, da lei complementar ora regulamentada, não se exige inscrição da entidade religiosa no Conselho de Assistência Social do Distrito Federal – CAS/DF.

Art. 15. Para aplicação da lei complementar ora regulamentada, a entidade de assistência social deve preencher os requisitos estabelecidos na Lei Federal nº 8.742, de 1993, quanto ao seu funcionamento, e na Lei Complementar Federal nº 187, de 2021.

Art. 16. A extensão dos benefícios para a regularização, determinada no art. 22 da lei complementar ora regulamentada, alcança todos os imóveis da Terracap ou do Distrito Federal ocupados por entidade religiosa ou de assistência social antes do marco temporal legal de 22/12/2016, incluindo a autorização para reversão ou doação prevista nos arts. 4º e 5º da lei complementar ora regulamentada.

Art. 17. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 18. Fica revogado o [Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014](#).

Brasília, __ de junho de 2023

134º da República e 63º de Brasília

IBANEIS ROCHA

MINUTA EM DEBATE