

Memorando Nº 851/2025 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC

Brasília-DF, 31 de outubro de 2025.

Ao Sr. Francisco Avelino de Assis,

Assunto: Solicitação de informações sobre a aplicabilidade da REURB-S na área do Condomínio RK – Região dos Lagos, Sobradinho/DF.

Em atenção ao Despacho - CODHAB/PRESI/DAGES/GEAD/NUPRO (185000057), que encaminha o Requerimento gerado no sistema e-Protocolo (184997718) que apresenta em anexo o Ofício nº 022/2025 - CRRRK (184997797), oriundo do **Condomínio Rural Residencial RK**, situado na Região dos Lagos, em Sobradinho/DF, neste ato representado por seu síndico Senhor **Francisco Avelino de Assis**, conforme documento e identificação e Termo de Permanência no Cargo acostados nos autos (184997886 e 184997969), em que informa da reunião realizada em **09/09/2025**, na sede desta CODHAB, com o Diretor Sr. Carlos Leal e, solicita “... informações técnicas e jurídicas sobre a possibilidade e os critérios de enquadramento da área em processo de regularização fundiária na modalidade REURB-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), conforme o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada no Distrito Federal pelo Decreto nº 46.741/2025 e demais normativos correlatos”, prestamos as informações que seguem.

Preliminarmente do Ofício nº 022/2025 - CRRRK (184997797), se destaca:

“...

Recentemente, em resposta encaminhada pela TERRACAP, foi informado que os processos de regularização de áreas e imóveis que atendam às condições da REURB-S serão encaminhados à CODHAB para regularização mediante doação, desde que preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos:

- 1. O imóvel possua uso exclusivamente residencial;*
- 2. A área do lote não ultrapasse 250m²;*
- 3. O ocupante possua renda familiar igual ou inferior a 5 salários-mínimos;*
- 4. A edificação apresente padrão construtivo compatível com REURB-S;*
- 5. O ocupante não tenha sido beneficiado em programas habitacionais do Distrito Federal;*
- 6. O ocupante não seja nem tenha sido proprietário de outro imóvel urbano ou rural no Distrito Federal;*
- 7. O ocupante não tenha sido beneficiário de legitimação fundiária ou de posse em território distrital.*

Diante disso, considerando que os lotes integrantes do Condomínio RK possuem, em média, área de 500m², e que parte dos ocupantes são famílias que utilizam suas unidades para moradia permanente, solicitamos esclarecimento sobre os seguintes pontos:

...”

De antemão, cabe informar que a manifestação desta Diretoria de Regularização – DIREG e Unidades fins, se limita tão somente quanto às suas atribuições e competências no que diz respeito:

- (i) a elaboração ou contratação dos estudos ambientais e projetos urbanísticos inerentes a regularização das ocupações consolidadas situadas em **terras públicas** e classificadas como de **Área de Regularização de Interesse social (ARIS)** ou como **Parcelamento Urbano Isolado (PUI)** pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT vigente;
- (ii) titulação por **doação** dos imóveis criados em projetos aos ocupantes que atendam os critérios estabelecidos em lei; e,
- (iii) **venda direta** ou **licitação** com direito de preferência aos ocupantes dos imóveis que não atenderem os critérios por doação estabelecidos em lei.

Dito isso, considerando os “Pontos 1 a 4” do Ofício nº 022/2025 - CRRRK (184997797), prestamos as seguintes informações acerca do caso em tela.

Esclarecemos primeiramente que o **Condomínio Rural Residencial RK** se localiza na **Zona Urbana de Uso Controlado II**, da Macrozona Urbana, segundo o PDOT vigente. Conforme PDOT, o referido Condomínio está inserido no **Setor Habitacional de Regularização Região dos Lagos**, bem como se encontra contemplado pelas Estratégias de Regularização como **Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Região dos Lagos**.

É importante registrar que, a elaboração ou contratação dos estudos ambientais e técnicos inerentes à regularização destas ocupações consolidadas em **terras públicas** e inseridas em **ARINE** são de competência da **Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP**. Já nas áreas particulares, o proprietário é o responsável pela elaboração dos estudos e projetos técnicos e condução dos processos.

Isto posto, o **Condomínio citado não faz parte de estudos ou projetos em desenvolvimento nesta Companhia**, tendo em vista a sua inserção em área classificada como **ARINE** segundo os normativos urbanísticos vigentes.

Assim sendo e, conforme informação disponível no sítio: [Portal da Regularização](#) a regularização do Condomínio **não** foi iniciada (Figura 01) e, é de responsabilidade da TERRACAP promover a regularização da ocupação.



Figura 01: Etapa Regularização

Fonte: [Portal da Regularização](#)

Destaca-se que, o processo de regularização fundiária será concluído pela TERRACAP com a alienação das unidades criadas por **venda direta** ou, em casos específicos, por **licitação pública**, fazendo o chamamento para alienação de direitos reais sobre **terrenos ocupados com edificação residencial e não residencial**, após o registro cartorial do loteamento.

Conforme já informado a classificação da modalidade da regularização das ocupações informais consolidadas é definida pelo PDOT, cabendo ao responsável pela regularização da área sendo de seu interesse solicitar a alteração da modalidade da Reurb no momento do pedido de instauração do procedimento, devendo o legitimado apresentar à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o cadastro socioeconômico que demonstre o fundamento do pedido, conforme dispõe o **art. 4º da Lei Complementar nº 986/2021**:

***Art. 4º** Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a identificação dos núcleos urbanos informais, bem como a confirmação da classificação preliminar em uma das modalidades de regularização fundiária urbana previstas nesta Lei Complementar, nos termos estabelecidos no seu regulamento.*

§ 1º Nos casos em que a modalidade de Reurb requerida coincidir com a classificação estabelecida no PDOT, fica dispensada a apresentação de cadastro socioeconômico, bem como a respectiva análise.

*§ 2º Havendo divergência entre a classificação indicada no requerimento e a disposição do PDOT, o legitimado deve apresentar cadastro socioeconômico que demonstre o fundamento do pedido, conforme regulamento, hipótese na qual o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode fixar modalidade distinta de Reurb. **(Grifo nosso)***

Dispõem o **arts. 10 e 11 da Lei Complementar nº 986/2021**:

Art. 10. Para fins de identificação do ocupante como beneficiário de Reurb-S, devem ser obedecidos, cumulativamente, os seguintes critérios: (Artigo Alterado(a) pelo(a) Lei 1040 de 31/07/2024)

I – o núcleo urbano informal deve possuir predominância de uso habitacional; (Inciso Revogado(a) pelo(a) Lei 1040 de 31/07/2024)

II – o beneficiário de Reurb-S deve atender aos seguintes requisitos:

- a) possuir renda familiar igual ou inferior a 5 salários mínimos;*
- b) não ter sido beneficiado em programas habitacionais do Distrito Federal ou de outra unidade federativa, observado o disposto na legislação vigente;*
- c) não ser nem ter sido proprietário, beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural no Distrito Federal ou em outra unidade federativa;*
- d) não ser nem ter sido beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal ou em outra unidade federativa; e*
- e) residir no Distrito Federal nos últimos 5 anos, mesmo que não seja no endereço a ser regularizado.*

Parágrafo único. A comprovação das condições de que trata o inciso II, b, se dá com base em critérios estabelecidos pela legislação que rege a política habitacional do Distrito Federal, observado o regulamento desta Lei Complementar.

Art. 11. Os casos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos para Reurb-S são fixados como Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E para fins de identificação dos responsáveis pela elaboração de projetos, estudos técnicos, implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e possibilidade do reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais e compensações urbanísticas, quando existentes. (Artigo Alterado(a) pelo(a) Lei 1040 de 31/07/2024)

Parágrafo único. Os terrenos sem predominância habitacional podem ser regularizados como Reurb-S, desde que o interesse público seja devidamente justificado e declarado por meio de ato específico do Poder Executivo.

Dispõem os **arts. 34 e 35 do Decreto nº 46.741/2025**, que regulamenta a Lei Complementar nº 986/2021:

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

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

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

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

Dispõem os **arts. 9, 10, 11 e 12 da Portaria nº 10 de 30 de janeiro de 2023**, que estabelece os procedimentos aplicáveis para a Reurb no Distrito Federal:

Art. 9º Após o deferimento do requerimento preliminar, de que trata o art. 8º desta portaria, o processo será encaminhado à Suplan, para classificação preliminar da modalidade da Reurb, no prazo de 30 dias, a contar do protocolo do levantamento socioeconômico cadastral que demonstre o fundamento do pedido, sem prejuízo de futura revisão da classificação, por meio de estudo técnico que a justifique.

§ 1º Fica suspenso o prazo de classificação de que trata o art. 14 do Decreto nº 42.269, de 2021, até o protocolo do levantamento socioeconômico cadastral de que trata o caput.

§ 2º Nos casos em que o requerimento de Reurb coincidir com a classificação estabelecida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, aplica-se o disposto no §2º do art. 14 do Decreto nº 42.269, de 2021.

§ 3º Nos casos de ocupação histórica em Reurb conduzida pelo Poder Público, o procedimento previsto no caput pode ser postergado para definição no momento do registro do parcelamento.

Art. 10. Para fins de indicação da modalidade de Reurb, na forma prevista nesta portaria, entende-se como Reurb-Mista a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais na modalidade de interesse social e de interesse específico, conjuntamente, nos termos da Lei Complementar nº 986, de 2021, notadamente no §6º do art. 5º.

Art. 11. A classificação preliminar da Reurb deve conter, no mínimo:

I - a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura; e

II - a definição da(s) poligonal(is) da modalidade de Reurb aplicável(is) ao projeto de regularização, nos casos previstos no art. 17 do Decreto nº 42.269, de 2021.

Parágrafo único. Nos casos previstos no §2º do art. 14 do Decreto nº 42.269, de 2021, cabe à Suplan a classificação preliminar da Reurb e definição do disposto no inciso I deste artigo, ficando dispensado o encaminhamento de que trata o caput do art. 9º.

*Art. 12. Nos casos em que a Suplan confirmar a classificação indicada pelo legitimado no requerimento preliminar, será procedida à sua reclassificação, com base no levantamento cadastral socioeconômico das famílias ocupantes da área a ser regularizada. **(Grifo nosso)***

Feitos esses breves esclarecimentos, seguimos com a análise, concluído o processo de regularização fundiária pela TERRACAP, com o devido registro cartorial do parcelamento, **caso** àquela empresa pública doe ao Distrito Federal para uso da CODHAB, os imóveis de **Uso Residencial Unifamiliar** situados no Condomínio em questão, caberá a esta Companhia **promover a titulação dos ocupantes de tais imóveis, que se enquadrarem na REURB-S, nos termos exigidos em Lei.**

Ressalta-se que, esta Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, criada pela Lei nº 4.020, de 25 de setembro de 2007, obedece às diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Distrito Federal, que especifica que os imóveis a ela destinados devem ser dirigidos à solução da carência habitacional de famílias.

Cumprir registrar que, a doação dos imóveis ao Distrito Federal para uso da CODHAB, tem como finalidade a implementação de política pública de regularização fundiária de interesse social, assim em posse dessas unidades imobiliárias, esta Diretoria de Regularização - DIREG, realiza os procedimentos de habilitação dos moradores, com vistas à transferência da propriedade dos respectivos imóveis aos ocupantes por meio de **doação ou venda direta**, mediante atendimento dos critérios definidos na legislação de regência.

Atualmente, a execução da política habitacional de interesse social é regida pela **Lei Complementar n.º 986 de 30 de junho de 2021**, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, regulamentada pelo Decreto nº 46.741, de 14 de janeiro de 2025; **Portaria-SEDUH n.º 78, de 07 de outubro de 2021**; e, **Resolução nº 296/2021-CODHAB/DF, de 14/12/2021**, as quais dispõem sobre a regulamentação complementar para aplicação da REURB-S.

Importa consignar que o Art. 25 da Lei Complementar n.º 986/2021, estabeleceu a possibilidade de aplicação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S nas denominadas **cidades consolidadas** que são aquelas oriundas de programas de assentamento promovidos pelo Distrito Federal, registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, que falta apenas promover a titulação dos atuais ocupantes.

Convém destacar que o normativo urbanístico citado, também se aplica a titulação dos imóveis situados em **Parcelamento informal Consolidado**, conforme prevê o Art. 9º, que são aqueles que surgem como uma ocupação irregular os quais se encontram inseridos na Estratégia de Regularização Fundiária como **Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS** definidas pelo PDOT vigente e, enquadradas como **REURB-S**, nos termos da Lei Complementar nº 986/2021.

Dito isto, especificamente para os casos de titulação de lotes situados nos parcelamentos informais previsto na Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT vigente, acrescenta-se a legislação supramencionada acima:

· *Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências, regulamentada pelo Decreto nº 34.210, de 13 de março de 2013.*

O art. 3 da Lei nº 4.996/2012, para os lotes situados nos parcelamentos informais, assim dispõe:

“ ...

Art. 3º Fica autorizada a regularização, por meio da doação, de imóveis do Distrito Federal **de até duzentos e cinquenta metros quadrados** aos atuais ocupantes de parcelamentos informais consolidados, previstos na Estratégia de Regularização Fundiária de Interesse Social do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, que cumpram, cumulativamente, os seguintes requisitos: [\(Artigo revogado\(a\) pelo\(a\) ADI 6001-4 de 22/02/2017\)](#)

I – ter renda familiar de até cinco salários-mínimos; [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 5761 de 14/12/2016\)](#) [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) ADI 6001-4 de 22/02/2017\)](#)

II – não ter sido beneficiados em programas habitacionais do Distrito Federal; [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 5761 de 14/12/2016\)](#) [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) ADI 6001-4 de 22/02/2017\)](#)

III – comprovar que residem no Distrito Federal nos últimos cinco anos, mesmo que não seja no endereço a ser regularizado; [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 5761 de 14/12/2016\)](#) [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) ADI 6001-4 de 22/02/2017\)](#)

IV – não ser e nem ter sido proprietários, promitentes compradores ou cessionários de imóvel residencial no Distrito Federal; [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 5761 de 14/12/2016\)](#) [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) ADI 6001-4 de 22/02/2017\)](#)

V – não ocupar área com restrição urbanística e ambiental nos termos da legislação vigente. [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 5761 de 14/12/2016\)](#) [\(Inciso revogado\(a\) pelo\(a\) ADI 6001-4 de 22/02/2017\)](#)

Art. 4º Os ocupantes dos imóveis que não atenderem ao disposto nos arts. 2º e 3º, caput e incisos de I a IV, **têm direito à regularização fundiária, mediante o pagamento de valor correspondente à avaliação realizada com base em critérios específicos para fins de regularização e nas condições definidas por ato do Poder Executivo, desde que não sejam proprietários, promitentes compradores ou cessionários de outro imóvel no Distrito Federal.** [\(Artigo regulamentado\(a\) pelo\(a\) Decreto 38179 de 05/05/2017\)](#)

...” (Grifo nosso)

A titulação é a última fase da regularização fundiária, e envolve uma série de procedimentos administrativos voltados à individualização da moradia, não sendo automática nem imediata após o registro do projeto ou a doação da área. O processo é iniciado com a convocação dos imóveis aptos por meio da publicação de Editais de Chamamento, os quais também são comunicados à população beneficiária por entrega de cartas em domicílio.

Com a publicação no DODF do Edital de Convocação para Habilitação do Projeto Regulariza DF, convoca-se os moradores das áreas especificadas, para a apresentação da documentação necessária para a titulação mediante a habilitação.

Assim, as análises dos processos são rigorosamente realizadas à luz da Resolução 296/2021, a qual dita todos os procedimentos, os tipos de documentos comprobatórios a serem recebidos, os quais são devidamente verificados em lista de verificação (check list), assinada pelo chefe do setor, assegurando desta forma que as famílias atendem aos critérios estabelecidos pela Lei de regência. Todos os processos são autuados e analisados por meio do Sistema Eletrônico de Informação (SEI). Posteriormente, os dados cadastrais dos beneficiários, bem como, a situação da análise é vinculada no Sistema Intranet CODHAB, onde se encontram catalogados todos os imóveis pertencentes aos Programas Habitacionais executados por esta CODHAB.

No presente momento nos termos da legislação vigente, enquadram-se como habilitados para doação, os ocupantes que atenderem os seguintes critérios **cumulativamente**:

Núcleos urbanos informais identificados como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS pelo PDOT:

- A área ocupada deverá possuir predominância de uso habitacional;
- A área ocupada deverá possuir metragem de até 250,00m²;
- Ocupante deverá possuir renda familiar igual ou inferior a 5 salários-mínimos;
- Ocupante não ter sido beneficiado em programas habitacionais do Distrito Federal ou de outra unidade federativa, observado o disposto na legislação vigente;
- Ocupante não ser nem ter sido proprietário, beneficiário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural no Distrito Federal ou em outra unidade federativa;
- Ocupante não ser nem ter sido beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal ou em outra unidade federativa; e
- Ocupante residir no Distrito Federal nos últimos 5 anos, mesmo que não seja no endereço a ser regularizado.

Existem aqueles ocupantes que apresentam os documentos e **não** alcançam a regularização mediante doação, por **não** atenderem aos critérios cumulativamente.

Nesses casos, a Lei Complementar nº 986/2021, em seu art. 26 autoriza a **venda direta** que será realizada mediante a avaliação do imóvel, com possibilidade de aplicação de redutor gradual de 50% até 90% sobre o valor da avaliação do imóvel, ao ocupante que possua renda familiar de 0 até 12 salários-mínimos. O pagamento pode ser realizado à vista, com desconto de 25% sobre o valor de venda do imóvel, ou em parcelas de até 360 vezes, ou por opção do ocupante que auferir renda familiar de 0 até 12 salários-mínimos, a alienação poderá ser realizada por meio de **Concessão de Direito Real de Uso (CDRU Onerosa)** que consiste na contribuição mensal calculada de acordo com o salário mínimo vigente e a renda do ocupante, podendo ser convertida em alienação por venda direta após 60 (sessenta) meses da assinatura do respectivo contrato.

Por fim, nos casos dos lotes situados em áreas classificadas na modalidade de regularização **Reurb-E**, que porventura à TERRACAP identifique famílias que se enquadrem em **Reurb-S** e, doe os imóveis ao Distrito Federal para uso da CODHAB, a titulação

dessas unidades imobiliárias observará a legislação de regência aplicada política habitacional de interesse social informada acima.

Sendo estas as informações colhidas no âmbito desta Diretoria de Regularização de Interesse Social - DIREG, encaminhamos o presente expediente para conhecimento e colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **WESLEY WALDEMAR PARANAÍBA - Matr.0000137-6, Assessor(a) Sênior I**, em 03/11/2025, às 10:36, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCELA ZAGO VILELA - Matr.0000872-9, Gerente de Regularização Fundiária**, em 03/11/2025, às 11:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JUNIA SALOMÃO FEDERMAN - Matr.0001226-2, Diretor(a) de Regularização de Interesse Social**, em 03/11/2025, às 14:37, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **186014686** código CRC= **868D8831**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 12/13 - Bairro Asa Sul - CEP 70306-918 -
Telefone(s):
Sítio - www.codhab.df.gov.br