REQUERIMENTO INICIAL

Processo implantação ou regularização de loteamento de acesso controlado e loteamento fechado nos termos da Lei Complementar nº 1.044, de 02 de abril de 2025

1. Requerente
1.1. Requerente é proprietário do loteamento, legitimado no procedimento de Reurb em andamento ou entidade representativa? ☐ proprietário do loteamento; ☐ legitimado em procedimento de Reurb em andamento; ou ☐ entidade representativa. Nome (ou Razão Social) do(s) Requerente(s): [1]
1.2. Tipo de propriedade das matrículas da(s) gleba(s) onde se situa o loteamento: ☐ propriedade privada; ou ☐ propriedade pública (DF, União, Terracap, Codhab, etc.) OBS: O Requerente deve consultar o Cartório e a Terracap previamente em caso de dúvidas sobre este tópico.
1.3. Nome do(s) Proprietário(s) das matrículas da(s) gleba(s) onde se situa o loteamento ou do Legitimado definido no processo, no caso de Reurb em andamento [2]:
1.4. Nome da entidade representativa dos moradores:
1.5. Nome do(s) Procurador(es) [1] *(Se for o caso)*:
1.6. Nome do Responsável Técnico [1]:
1.7. E-mail para notificações:
1.8. Interlocutor principal:
Nota 1: Para cada um dos atores do processo – requerente, legitimado, proprietário, procurador e responsável técnico - deverá ser preenchida uma ficha cadastral a ser apresentada anexa a este requerimento.
Nota 2: Caso o loteamento já esteja regularizado e registrado em cartório, e os lotes já tenham sido transferidos para os ocupantes, preencher o item 1.3 com "não se aplica".
2. Dados do Núcleo Urbano Informal – NUI ou loteamento
2.1. Nome do NUI ou loteamento:
2.2. Endereço:
2.3. CEP:
2.4. Região Administrativa:
2.5. O Projeto Urbanístico criando unidades imobiliárias (lotes) está registrado em cartório? ☐Sim ☐Não

2.6. Há projeto urbanístico/projeto de regularização/procedimento de Reurb em andamento para a área? (Consultar o https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/mapa-regularizacao)

☐Sim

☐Não

3. Tipo de solicitação

3.1. Indicação do tipo de solicitação:

☐ Regularização de fechamentos existentes de forma concomitante à regularização fundiária do loteamento

☐ Conversão de loteamento regularizado para loteamento de acesso controlado ou loteamento fechado para regularização de fechamento existente

☐ Implantação de fechamento novo em loteamento regularizado

☐ Regularização de fechamentos implantados em loteamentos regulares

3.2. Indicação da modalidade pleiteada, de acordo com as hipóteses previstas na Lei Complementar nº 1.044, de 02 de abril de 2025, conforme definição disposta no art. 1º, § 5º: [3]

☐ Loteamento de acesso controlado (Permitido para loteamentos classificados nas categorias A e B, conforme art. 6º da Lei Complementar nº 1.044, de 2025)

☐ Loteamento fechado (Permitido somente para loteamentos classificados na categoria A, conforme art. 6º da Lei Complementar nº 1.044, de 2025)

3.3. Solicita Autorização precária a ser emitida previamente à conclusão do procedimento de regularização do fechamento e controle de acesso em definitivo, nos termos do art. 19, caput e §§ 1º e 2º, da Lei Complementar nº 1.044, de 2025, e arts. 31 a 33 do Decreto nº 48.416, de 2026? [4]

☐ Sim

☐ Não

Nota 3: Para a escolha da modalidade, a parte interessada deve observar a classificação do loteamento, assegurando que a solicitação esteja em conformidade com as previsões legais.

Nota 4: Para os casos de núcleos urbanos informais – NUI's situados em glebas públicas (DF, União, Terracap, Codhab, etc.) passíveis de regularização, cujo legitimado para a regularização fundiária seja a entidade pública diretamente, a princípio somente será possível a obtenção da autorização precária, caso em que estará dispensada a apresentação da documentação indicada nos incisos II, III e VIII, do art. 14, do Decreto nº 48.416, de 2026.

4. Em caso de solicitação pela modalidade de loteamento de acesso controlado

4.1. Solicita uso exclusivo de alguma área pública interna ao loteamento, nos termos do art. 28, § 2º, para outorga onerosa de concessão de uso?

☐ Sim

☐ Não

5. Dados complementares do loteamento ou ocupação

5.1. O loteamento ou ocupação está inserido no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, nas áreas de entorno do CUB (Portaria IPHAN nº 68, de 15 de fevereiro de 2012) ou na Zona Urbana de Desenvolvimento Prioritário - ZUDP?

☐ Sim (CUB ou áreas de entorno)

☐ Sim (ZUDP)

☐ Não

5.2. O loteamento ou ocupação está inserido nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT?

☐ Sim

☐ Não

Se “Sim”, está classificada como:

☐ Interesse Social (ARIS ou PUI-S)

☐ Interesse Específico (ARINE ou PUI-E)

5.3. Tem processo de regularização fundiária em andamento?

☐ Sim

☐ Não

Se sim, indicar o número do processo de regularização fundiária urbana (Reurb): Clique aqui para digitar texto.

5.4. Número total de lotes:

5.5. Há cercamentos já implantados no NUI ou loteamento?

☐ Sim

☐ Não

5.6. Há guaritas já implantadas no NUI ou loteamento?

☐ Sim

☐ Não

Se sim, quantas?

5.7. O presente loteamento ou ocupação serve de acesso a outro(s) loteamento(s)?

☐ Sim

☐ Não

Se sim, qual(is)?

6. Documentos apresentados [5]

6.1. Declaro que junto a este requerimento encaminhei os seguintes documentos:

Referentes à entidade representativa

☐ Cópia do contrato social ou estatuto social da entidade representativa, devidamente registrado e atualizado, e do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

☐ Cópia de documento de identificação com foto e indicação do Cadastro de Pessoa Física – CPF e Registro Geral - RG do representante legal da entidade representativa; e

☐ Ato deliberativo que contemple decisão pela regularização do fechamento e sua modalidade por maioria absoluta dos proprietários dos imóveis contidos na poligonal de cercamento ou de seus representantes legais.

☐ Comprovação da adesão da maioria dos moradores/proprietários de lotes, a fim de demonstrar sua legitimidade representativa (mediante apresentação de certidão de ônus atualizada no caso de lotes, ou mediante autodeclaração a ser verificada junto ao número de unidades imobiliárias existentes no projeto de regularização em andamento e a comprovação de sua entrada como associados da referida entidade).

Referentes ao(s) proprietário(s) da(s) gleba(s) objeto do projeto urbanístico ou legitimados para condução do processo de regularização fundiária (Dispensados, caso se trate de loteamento registrado em cartório, onde os lotes já estão titulados em nome dos ocupantes)

Se pessoa física:

☐ Documentação pessoal - Registro Geral - RG;

☐ Documentação pessoal - Cadastro de Pessoa Física - CPF; e

☐ Comprovante de residência.

Caso o proprietário se fizer representar:

☐ Documentação de identificação pessoal do outorgado; e

☐ Procuração pública com outorga de direitos específicos para a finalidade pretendida.

Se pessoa jurídica:

☐ Contrato ou estatuto social e respectiva ata de eleição, acompanhados de certidão simplificada da junta comercial;

☐ Documentação pessoal do representante legal da pessoa jurídica; e

☐ Cadastro nacional de pessoa jurídica.

Referentes à(s) gleba(s) onde está situado o loteamento objeto do projeto urbanístico

☐ Certidão de inteiro teor do imóvel ou imóveis objeto do projeto urbanístico, emitida pelo correspondente cartório de registro de imóveis em até 30 dias anteriores à data do protocolo e livre de impedimentos legais de domínio.

☐ planta contendo a sobreposição da poligonal de fechamento com a poligonal das matrículas afetadas e os confinantes, constantes do registro de imóveis, assinada por profissional legalmente habilitado, e acompanhada de documento de responsabilidade técnica (OPCIONAL – pode ser extraída do processo de regularização do NUI em andamento) [6];

Referentes ao fechamento

☐ Planta georreferenciada, contendo a delimitação do perímetro do cercamento, a indicação dos pontos de controle de acesso existentes e das áreas públicas internas;

☐ Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de autoria da planta, devidamente registrada no conselho profissional específico; e

☐ Laudo técnico atestando as características das estruturas de fechamento existentes no loteamento, que descreva os seus limites, dimensões e materiais, contendo imagens e documentações que comprovem a data de implantação dos fechamentos e pontos de controle de acesso existentes, devidamente assinado por responsável técnico cadastrado no conselho profissional específico.

☐ Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de autoria do laudo técnico.

☐ Declaração de responsabilidade pela veracidade das informações apresentadas no levantamento, assinada pelo responsável técnico e pelo requerente.

Nota 5: A documentação para o início do processo deve ser protocolada em arquivos digitais (formato PDF e, no caso das plantas, também em DWG).

Nota 6: São necessárias as documentações das matrículas nas quais a poligonal de fechamento incide. A planta de sobreposição será o método mais seguro e célere de permitir o andamento do feito.

7. Declaração de Responsabilidade

Declaro:

1. Que cumpro as disposições da Lei Complementar nº 1.044, de 02 de abril de 2025, do Decreto nº 48.416, de 25 de março de 2026, e das legislações vigentes correlatas;
2. Que consultei o Portal da Regularização (https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/mapa-regularizacao) antes de preencher os itens 2.6 e 3.1.;
3. Que estou ciente de que este requerimento não autoriza a implantação de controle de acesso no loteamento, ou qualquer obra relacionada aos fechamentos, sem o devido licenciamento;
4. Que estou ciente de que o enquadramento legal indicado no presente requerimento é de minha responsabilidade e que a análise técnica da solicitação pode identificar o não atendimento de requisitos necessários para aplicação da modalidade requerida, podendo resultar no seu indeferimento;
5. Que estou ciente de que caso o loteamento seja de Categoria B e pretenda a modalidade "Fechado", a aprovação está condicionada à apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
6. Que estou ciente de que todos os custos de projetos, registro cartorial e medidas mitigadoras são de responsabilidade do proprietário/legitimado ou da entidade representativa;
7. Que estou ciente de que, finalizados os procedimentos relacionados ao projeto urbanístico de fechamento, é necessário o licenciamento edilício dos elementos construídos e a aprovação do projeto paisagístico das áreas externas ao loteamento;
8. Que estou ciente de que a atualização das informações constantes dos autos — inclusive, exemplificativamente, os dados para fins de notificação — constitui responsabilidade única e exclusiva minha, assumindo integralmente os ônus decorrentes de eventual omissão ou desatualização;
9. Que eventuais arquivamentos decorrentes da perda de prazo ou pela falta de atualização dos dados de notificação são de minha inteira responsabilidade;
10. Que as informações prestadas são verídicas; e
11. Que estou ciente de que a declaração falsa no presente requerimento constitui crime de falsidade ideológica (art. 299 do Código Penal).

Brasília - DF,

_____

Assinatura do Requerente