

NOTA TÉCNICA CONJUNTA Nº 01/2026

CDURF/CMA – OAB/DF

EMITENTES	Comissão de Direito Urbanístico e Regularização Fundiária (CDURF) e Comissão de Meio Ambiente (CMA) – OAB Seccional Distrito Federal
OBJETO	Licenciamento ambiental e urbanístico do Setor Habitacional Taquari – Etapa I, Trecho II (Parque da Torre / Serrinha do Paranoá); direitos dos ocupantes; utilização da Gleba A como ativo de fundo imobiliário (BRB)
REFERÊNCIA LEGAL	CF/88, art. 225; Lei nº 6.938/1981; Lei nº 9.985/2000; Resolução CONAMA 001/86 e 428/2010; Lei nº 13.465/2017; Lei Orgânica do DF; PDOT/DF; PL Executivo nº 2.175/2026
DATA	Brasília, 08 de março de 2026

1. APRESENTAÇÃO E OBJETO

A presente Nota Técnica é emitida conjuntamente pela Comissão de Direito Urbanístico e Regularização Fundiária (CDURF) e pela Comissão de Meio Ambiente (CMA) da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional do Distrito Federal – OAB/DF, no exercício das atribuições consultivas e fiscalizatórias conferidas às Comissões Temáticas pelo Regulamento Geral do Conselho Federal da OAB.

O objeto da presente análise é a situação jurídica, ambiental e urbanística do Setor Habitacional Taquari – Etapa I, Trecho II, localizado na Região Administrativa do Lago Norte, área conhecida como Serrinha do Paranoá, de titularidade da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP).

A elaboração deste documento decorre da relevância pública do tema, especialmente diante: (i) da proposta de utilização da Gleba A da Serrinha do Paranoá como garantia ou ativo integrante de fundo imobiliário a ser emitido pelo Banco de Brasília (BRB), nos termos do Projeto de Lei do Executivo nº 2.175/2026, aprovado pela Câmara Legislativa do Distrito Federal em 03 de março de 2026; (ii) da pendência do processo de licenciamento ambiental junto ao IBRAM; (iii) da existência de ocupações irregulares sobrepostas à área do empreendimento

regular; e (iv) das divergências técnicas e jurídicas entre os órgãos competentes quanto à suficiência dos estudos ambientais apresentados.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO FÁTICA

2.1 O Empreendimento

O Setor Habitacional Taquari – Etapa I, Trecho II é projeto de parcelamento de solo urbano sob responsabilidade da TERRACAP, prevendo a criação de unidades residenciais unifamiliares, áreas comerciais e equipamentos públicos, com população estimada superior a 5.700 habitantes no Trecho II. A área está inserida nas Áreas de Proteção Ambiental (APA) do Lago Paranoá e do Planalto Central, constituindo relevante zona de recarga hídrica e abrigando nascentes dos córregos Urubu e Jerivá.

2.2 O Histórico de Licenciamento

O processo de licenciamento ambiental remonta ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) datado de 1997. A Licença de Instalação (LI nº 059/2014) foi concedida pelo IBRAM, mas suspensa em 2017 mediante recomendação do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT), que apontou a desatualização dos estudos frente à crise hídrica e à condição do Lago Paranoá como manancial de abastecimento humano.

Posteriormente, a TERRACAP celebrou com o IBRAM o Termo de Compromisso Ambiental (TCA 01/2021), comprometendo-se a investir R\$ 3,5 milhões em adequações ambientais, além de obrigações de criação de Unidades de Conservação, elaboração de planos de manejo e compensação florestal superior a R\$ 5,7 milhões. Em resposta, o MPDFT editou a Recomendação Conjunta nº 01/2022, exigindo a anulação do TCA e a elaboração de novo EIA/RIMA.

2.3 As Ocupações Irregulares

Paralelamente ao processo regular de licenciamento, a área enfrenta avanço de ocupações clandestinas, em especial o autodenominado "Condomínio Privê Lago Norte II" (e suas expansões), que incide sobre terras da TERRACAP sobrepostas à poligonal do Trecho II. Tais ocupações têm causado supressão de vegetação

nativa em Áreas de Preservação Permanente (APPs), processos erosivos, assoreamento dos córregos e despejo ilegal de efluentes. O MPDFT ajuizou Ação Civil Pública, tendo sido deferida tutela de urgência proibindo novas construções e parcelamentos e determinando ao GDF a demolição das edificações não habitadas.

2.4 A Proposta de Fundo Imobiliário via BRB

O Projeto de Lei do Executivo nº 2.175/2026, aprovado pela CLDF em 03/03/2026, autoriza o GDF a utilizar imóveis públicos — entre eles a Gleba A, área de 716 hectares avaliada pela TERRACAP em R\$ 2,2 bilhões — como garantia ou aporte para capitalização do BRB, com vistas a viabilizar a composição de fundo imobiliário. A estratégia governamental consiste em transformar o potencial imobiliário da Gleba A em ativo financeiro, possibilitando que a TERRACAP implante o parcelamento urbano para uma estimativa de 35 mil habitantes, com verticalização de até quatro pavimentos conforme o PDOT.

3. DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO

3.1 A Proteção Constitucional do Meio Ambiente

O art. 225 da Constituição Federal impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de defender e preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações. No Distrito Federal, a Lei Orgânica reforça esse mandato, vedando a ocupação de áreas de preservação e exigindo estudo de impacto ambiental prévio para atividades potencialmente causadoras de degradação.

A Serrinha do Paranoá está inserida em dupla APA — do Lago Paranoá e do Planalto Central —, o que, nos termos da Lei nº 9.985/2000 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação), não impede o uso humano e econômico do território, mas subordina esse uso à observância das normas específicas de cada unidade e ao prévio licenciamento ambiental, com exigência de EIA/RIMA para empreendimentos de significativo impacto.

3.2 O Licenciamento Ambiental

A Resolução CONAMA nº 001/1986 e a Lei nº 6.938/1981 estabelecem que empreendimentos de parcelamento do solo em zonas de alta sensibilidade ambiental, como a área objeto desta Nota, estão sujeitos a Estudo de Impacto Ambiental prévio. A Resolução CONAMA nº 428/2010, por sua vez, exige anuência prévia do órgão gestor de Unidade de Conservação para licenciamentos inseridos em suas zonas de amortecimento.

Esta Comissão entende que o EIA/RIMA de 1997, embora tenha embasado as licenças pretéritas, necessita de complementação em vista de: (i) o reconhecimento do Lago Paranoá como manancial de abastecimento; (ii) a severa crise hídrica que afetou o DF a partir de 2016; (iii) a descoberta de nascentes até então não mapeadas; e (iv) a intensificação das ocupações irregulares e seus impactos. A atualização dos estudos não é formalismo burocrático, mas exigência de segurança jurídica e ambiental.

3.3 A Regularização Fundiária dos Ocupantes

A Lei nº 13.465/2017 institui instrumentos de regularização fundiária urbana (REURB) e rural (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL), reconhecendo o direito à moradia — art. 6º da CF — como vetor a ser compatibilizado com a proteção ambiental e com a ordem urbanística. A REURB-S (interesse social) é cabível para ocupações consolidadas de baixa renda; a REURB-E (interesse específico) alcança demais situações.

A regularização fundiária na Serrinha do Paranoá, contudo, encontra limite nas vedações ambientais: ocupações em APPs e em áreas sem possibilidade de adequação às normas ambientais e urbanísticas não são passíveis de regularização, conforme art. 11, §2º, da Lei nº 13.465/2017. Assim, a regularização deve ocorrer somente onde tecnicamente viável, após delimitação criteriosa das áreas consolidáveis.

3.4 O Fundo Imobiliário e a Responsabilidade da TERRACAP

A utilização da Gleba A como ativo de fundo imobiliário a ser emitido pelo BRB é juridicamente viável, desde que observadas as seguintes condicionantes: (i) conclusão do processo de licenciamento ambiental; (ii) obtenção de todas as

licenças urbanísticas cabíveis; (iii) preservação das faixas não edificáveis e das APPs; (iv) implementação das condicionantes do TCA 01/2021 e eventuais exigências adicionais do IBRAM. A validade jurídica do fundo não prescinde da regularidade ambiental prévia do ativo subjacente.

4. DA ANÁLISE TÉCNICO-JURÍDICA

4.1 Quanto à Proteção Ambiental

As Comissões reconhecem que a Serrinha do Paranoá constitui área de alta sensibilidade ecológica e hídrica, cujos serviços ambientais — recarga de aquíferos, filtragem natural de poluentes, manutenção de corredores ecológicos do Cerrado, controle de erosão e proteção dos mananciais do Lago Paranoá — são de relevância supralocal e beneficiam toda a população do DF.

Nesse contexto, manifestam-se as seguintes posições técnico-jurídicas:

- A elaboração de complementação ao EIA/RIMA devido a condições ambientais vigentes, é medida necessária antes da concessão de qualquer nova Licença de Instalação;
- O projeto de drenagem urbana deve incorporar, de forma vinculante — e não meramente sugestiva —, soluções baseadas na natureza, em conformidade com os princípios do urbanismo sensível à água (water sensitive urban design), incluindo dispositivos de infiltração em cada lote, jardins de chuva, biovaletas e bacias de retenção com monitoramento contínuo;
- As APPs dos córregos Urubu e Jerivá e das nascentes mapeadas devem ser rigorosamente demarcadas e protegidas como faixas não edificáveis, cabendo à TERRACAP financiar o seu monitoramento como condicionante da implantação do empreendimento;
- O monitoramento da qualidade da água do Lago Paranoá, especialmente quanto a fósforo, nitrogênio e turbidez, deve ser instituído como obrigação contratual permanente da TERRACAP e dos futuros adquirentes de lotes, com relatórios periódicos ao IBRAM e publicidade dos resultados.

4.2 Quanto à Regularização dos Ocupantes

As Comissões reconhecem que parcela das ocupações existentes na Serrinha do Paranoá é exercida por comunidades de baixa renda e por chacareiros com longa tradição de uso sustentável do território. Essas populações têm contribuído, em inúmeros casos documentados, para a preservação das nascentes e da biodiversidade local, por meio de mapeamento voluntário, práticas agroecológicas e mobilização social.

Em face desse cenário, manifestam-se as seguintes posições:

- A regularização fundiária das ocupações consolidadas e compatíveis com as normas ambientais deve ser priorizada pelo GDF como política pública, à luz do direito constitucional à moradia e dos princípios da segurança jurídica e da dignidade da pessoa humana;
- A distinção entre: (a) chacareiros e pequenos ocupantes com vínculo histórico e práticas conservacionistas; (b) especuladores e grileiros que parcelam clandestinamente em escala comercial — deve nortear a política de regularização, não se confundindo os dois grupos para fins de tratamento jurídico;
- As ocupações incidentes em APPs, em nascentes, em faixas de declividade acentuada ou em áreas objeto de tutela de urgência judicial não são passíveis de regularização in situ, devendo o GDF prover soluções habitacionais alternativas dignas para os ocupantes vulneráveis atingidos;
- O processo de regularização fundiária deve ser precedido de levantamento socioeconômico e ambiental participativo, com inclusão das comunidades afetadas, das associações locais e do Ministério Público, assegurando-se transparência e contraditório;
- As obras de demolição de edificações irregulares devem respeitar o princípio da proporcionalidade, priorizando as estruturas causadoras de dano ambiental grave e imediato, com prazo razoável para saída voluntária dos ocupantes em situação de vulnerabilidade.

4.3 Quanto ao Desenvolvimento do Empreendimento pela TERRACAP e ao Fundo Imobiliário do BRB

As Comissões reconhecem o interesse público legítimo na valorização do patrimônio imobiliário da TERRACAP, na geração de receitas para o DF e na

utilização do potencial urbanístico da Gleba A como instrumento de capitalização do BRB — instituição financeira essencial ao desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal.

Contudo, a viabilidade jurídica e a segurança do investimento a ser captado por meio do fundo imobiliário dependem, de forma indissociável, da regularidade ambiental e urbanística prévia do ativo subjacente. Fundos imobiliários lastreados em ativos com passivo ambiental não resolvido ou licenciamentos contestados judicialmente apresentam risco jurídico relevante para investidores, incompatível com as obrigações fiduciárias do gestor e com as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Nesse sentido, as Comissões manifestam as seguintes posições:

- A estruturação do fundo imobiliário pelo BRB deve ser precedida da obtenção de Licença de Instalação válida, emitida com base no devido processo de licenciamento ambiental
- O Projeto de Lei nº 2.175/2026 deve ser regulamentado com cláusulas expressas que condicionem a integralização da Gleba A ao fundo à obtenção prévia das licenças ambientais e urbanísticas pertinentes, evitando que pressões financeiras decorrentes da capitalização do BRB antecipem e comprometam o rito licenciatório;
- O plano urbanístico do empreendimento deve prever, de forma compulsória, a manutenção de percentual mínimo de 50% da área total como permeável e verde, com a criação de parques lineares ao longo dos córregos, conectados às Unidades de Conservação existentes, como contrapartida pela autorização de verticalização;
- A TERRACAP deve assumir, como condicionante do licenciamento e como obrigação constante do instrumento de constituição do fundo, a implantação prévia das redes de esgoto e drenagem antes do início das obras de edificação, vedando-se expressamente a comercialização de lotes sem a infraestrutura básica instalada;
- Recomenda-se que o fundo imobiliário a ser estruturado pelo BRB adote, em seu regulamento, compromissos explícitos de sustentabilidade ambiental (green bonds ou critérios ESG), o que, além de conferir

segurança jurídica ao empreendimento, amplia o universo de investidores institucionais e reduz o custo de captação.

5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Com base na análise precedente, as Comissões de Direito Urbanístico e Regularização Fundiária e de Meio Ambiente da OAB/DF concluem:

- i. A **proteção ambiental da Serrinha do Paranoá** é imperativa e inegociável, tendo em vista a relevância hídrica e ecológica da área para o DF. Qualquer empreendimento na região — seja público ou privado — deve ser precedido do EIA/RIMA que assegure a sustentabilidade da eventual ocupação.
- ii. A **regularização fundiária dos ocupantes** é direito constitucional que deve ser atendido onde tecnicamente viável, distinguindo-se rigorosamente os ocupantes de boa-fé com práticas conservacionistas dos agentes de grilagem e especulação imobiliária. Ocupações em APPs e em áreas de risco ambiental não são regularizáveis in situ.
- iii. O **desenvolvimento do empreendimento pela TERRACAP** e sua utilização como ativo de fundo imobiliário pelo BRB são juridicamente admissíveis, desde que condicionados à obtenção prévia de todas as licenças ambientais e urbanísticas cabíveis, à implantação prévia de infraestrutura e à adoção de padrões urbanísticos de baixo impacto ambiental.
- iv. O **Projeto de Lei nº 2.175/2026** deve ser regulamentado com dispositivos expressos que garantam a precedência do rito licenciatório ambiental sobre qualquer ato de integralização da Gleba A ao fundo imobiliário, assegurando a validade jurídica do ativo e a segurança dos investidores.
- v. Recomenda-se ao IBRAM, ao ICMBio, à TERRACAP, ao GDF e ao BRB que **constituam grupo de trabalho interinstitucional**, com participação das Comissões da OAB/DF e das comunidades afetadas, para deliberar sobre o cronograma integrado de licenciamento, regularização fundiária e estruturação financeira do fundo, evitando que decisões setoriais precipitadas comprometam a segurança jurídica do conjunto.

Presidente

Comissão de Direito Urbanístico e Regularização
Fundiária
OAB/DF – CDURF

Presidente

Comissão de Meio Ambiente
OAB/DF – CMA

Brasília, 08 de março de 2026