

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2023.

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, faço saber que a Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece os procedimentos para o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, observadas as regras gerais dispostas na legislação federal e distrital aplicável ao parcelamento do solo e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

§1º Os núcleos urbanos informais inseridos nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária previstas no PDOT não estão sujeitos às disposições desta Lei Complementar, salvo expressa previsão legal ou após o respectivo registro cartorial.

§2º Para cumprimento desta Lei Complementar, o licenciamento de parcelamentos do solo urbano deve observar as diretrizes e riscos ecológicos instituídos pela legislação ambiental federal e distrital, em especial aquelas instituídas pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF.

Art. 2º Constituem objetivos desta Lei Complementar:

I - propiciar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o uso socialmente justo e ecologicamente sustentável do território, com a prevenção e mitigação dos riscos ecológicos de perda de serviços ecossistêmicos do território;

II - proporcionar o desenvolvimento urbano do território de forma ordenada e compatível com as normas de planejamento urbano do Distrito Federal;

III - propiciar a criação de unidades imobiliárias e áreas públicas compatíveis com o ordenamento territorial e princípios estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo do Distrito Federal;

IV - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos informais;

V - disciplinar os procedimentos e garantir a eficiência dos processos de parcelamento do solo urbano e suas alterações e de implantação do parcelamento do solo urbano;

VI - estabelecer os procedimentos para a retificação e ajustes de projeto de urbanismo registrado, reparcelamento do solo urbano e desdobro e remembramento de lotes;

VII - proporcionar a otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos, resguardada a capacidade de suporte ambiental e a qualidade de vida do DF;

VIII - articular com os instrumentos de política urbana e políticas públicas setoriais que incidem sobre o território; e

IX - garantir a oferta de lotes legais e moradia digna à população do Distrito Federal, promovendo a ampliação da oferta de parcelamentos do solo de interesse social, vinculado ao provimento de habitação de interesse social e ao desenvolvimento sustentável da cidade.

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, parcelamento do solo urbano é a divisão da gleba em unidades juridicamente independentes, mediante aprovação de projeto de urbanismo pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 4º O parcelamento do solo urbano de que trata esta Lei Complementar é admitido apenas nas áreas inseridas na macrozona urbana nos termos do PDOT, podendo ser realizado em áreas de propriedade pública ou particular.

Art. 5º O parcelamento do solo deve ser precedido da fixação de diretrizes urbanísticas emitidas, com base nos parâmetros previstos no PDOT, pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observadas as contribuições, quando houver, dos órgãos ambientais, de infraestrutura e de mobilidade na sua elaboração.

Art. 6º Os parcelamentos do solo urbano devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - respeitar a faixa não edificável de, no mínimo, 5 metros de área de cada lado, a contar dos limites das faixas de domínio previstas nas normas do Sistema Rodoviário do Distrito Federal;

II - respeitar ao longo das águas correntes e dormentes, áreas de faixas não edificáveis de, no mínimo, 30 metros de cada lado, contados a partir da borda da calha do leito regular, salvo quando previsto de forma diversa na legislação ambiental ou quando fundado em estudos técnicos aprovados pelo órgão executor da política ambiental;

III - respeitar a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros de cada lado, a contar dos limites das faixas de domínio das ferrovias quando previstas em legislação própria;

IV - respeitar as áreas de preservação permanente, definidas pela legislação ambiental federal e distrital, sem prejuízo de demais exigências previstas em legislação específica;

V - garantir a articulação das vias a serem criadas no parcelamento do solo com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-as com o sistema viário da região e harmonizando-as com a topografia local;

VI - atender às diretrizes urbanísticas quanto à proporcionalidade entre as áreas destinadas aos sistemas de circulação e mobilidade, equipamentos públicos e espaços livres de uso público, e a densidade da ocupação prevista pelo plano diretor.

§ 1º As faixas não edificáveis previstas nos incisos I, II e III do caput deste artigo são admitidas como parte integrante dos lotes, desde que sem nenhuma espécie de edificação, incluindo cercamentos.

§ 2º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data da publicação da Lei Federal nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso I do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado.

§3º Os novos parcelamentos do solo urbano devem observar as diretrizes previstas pelo Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE.

Art. 7º Não se admite o parcelamento do solo urbano em locais:

I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes da adoção das providências necessárias para assegurar o escoamento das águas, sem prejuízo das exigências da legislação ambiental específica;

II - em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

III - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VI - que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010, incompatíveis com esse tipo de empreendimento; e

VII - onde for tecnicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. Excetuam-se das vedações previstas no caput os casos dispostos nos incisos I a V deste artigo, desde que comprovada a possibilidade de solução por meio de laudo técnico, atestado por responsável técnico, com anuência dos órgãos ambiental, de recursos hídricos, da defesa civil e do sistema de saúde, respectivamente competentes.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES

Art. 8º O parcelamento do solo urbano no Distrito Federal se dá nas modalidades de loteamento ou desmembramento.

Art. 9º Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes ou projeções, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 10. Desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes ou projeções, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Parágrafo único. Poderá ser adotado procedimento simplificado nos processos de aprovação de Desmembramento, de que trata o caput deste artigo, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

CAPITULO III

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 11. O parcelamento do solo, em quaisquer de suas modalidades, pode incluir a destinação de área para a implantação de condomínio de lotes.

Art. 12. Condomínio de lotes é forma de ocupação do solo urbano admitida para os lotes integrantes do parcelamento, visando sua subdivisão em unidades autônomas de uso privativo, destinados à edificação, e áreas de propriedade comum, em regime condominial, nos termos do art. 1.358-A da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Admite-se a modalidade prevista no caput deste artigo em lotes já registrados para os quais a legislação de uso e ocupação permita a sua implantação.

Art. 13. No condomínio de lotes, a divisão do lote em unidades autônomas de uso privativo, destinadas à edificação, e áreas de propriedade comum em regime condominial é definida em projeto de urbanismo de condomínio de lotes, conforme regulamentação desta Lei Complementar.

§1º O projeto de urbanismo de que trata o caput deve respeitar os índices urbanísticos definidos para a área, os quais devem incluir, no mínimo:

- I** - a densidade populacional bruta;
- II** - as áreas mínimas das unidades autônomas;
- III** - os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;
- IV** - os usos permitidos;
- V** - a dimensão máxima permitida de lote para implantação de condomínio de lotes;
- VI** - a máxima extensão territorial contínua de lotes permitida para implantação de condomínio de lotes;
- VII** - a taxa de permeabilidade mínima; e
- VIII** - os afastamentos mínimos internos e externos aos lotes.

§2º A dimensão mínima e a dimensão máxima dos lotes, destinados a implantação do condomínio de lotes, são definidas nas diretrizes urbanísticas, emitidas com base nos parâmetros previstos no PDOT.

Art. 14. Nos casos em que o parcelamento contemplar a criação de condomínio de lotes, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e aos espaços livres de uso público devem estar situadas fora dos limites da poligonal da área privativa e de propriedade comum aos condôminos.

Art. 15. O projeto de urbanismo referente ao condomínio de lotes pode ser aprovado:

I - por ato do chefe do Poder Executivo, quando em conjunto com o projeto de urbanismo do parcelamento em que este se encontra inserido; ou

II - por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, quando posterior ao registro do parcelamento em que estiver inserido.

Art. 16. Aprovado o projeto de urbanismo do condomínio de lotes, o parcelador deve submetê-lo ao registro imobiliário em até 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º O registro cartorial do condomínio de lotes se dá com base no projeto de urbanismo aprovado, nos termos desta Lei Complementar e de seu regulamento.

§2º As edificações a serem erigidas em cada lote e nas áreas de uso comum devem ser licenciadas individualmente em processo administrativo próprio.

Art. 17. No condomínio de lotes, fica a cargo do parcelador a aprovação, o licenciamento e a implantação da infraestrutura, conforme regulamentação desta Lei Complementar.

§1º Na hipótese do inciso I, do caput do art. 15 desta Lei Complementar, o projeto de infraestrutura deve ser apresentado pelo parcelador ao órgão executor do licenciamento ambiental, de forma concomitante à análise do projeto de parcelamento pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§2º Os custos de manutenção das infraestruturas de que trata o caput são de responsabilidade dos condôminos, nos termos do art. 1.315, do Código Civil.

Art. 18. A fração ideal de cada lote integrante do condomínio de lotes poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou ao respectivo potencial construtivo, nos termos da regulamentação desta Lei Complementar.

TÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO

Art. 19. A aprovação do parcelamento do solo urbano no Distrito Federal compreende cumulativamente:

I - o licenciamento urbanístico;

II - o licenciamento ambiental; e

III - o registro cartorial.

§1º Os procedimentos para aprovação de parcelamento do solo e o conteúdo do licenciamento urbanístico são os definidos no regulamento desta Lei Complementar e estão sujeitos à cobrança de taxas.

§2º O licenciamento ambiental pode ser objeto de dispensa nos casos especificados na respectiva norma ambiental ou em manifestação do órgão executor da política ambiental.

Art. 20. Nos casos em que a gleba for objeto de parcelamento do solo em mais de uma modalidade, incluindo o condomínio de lotes, a aprovação ocorrerá concomitantemente, em um único projeto de urbanismo, conforme definido no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 21. Será exigida contrapartida pelo impacto urbanístico do parcelamento como condição de aprovação do projeto de urbanismo pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, conforme estipulado no regulamento desta Lei Complementar.

§1º No cálculo da contrapartida pelo impacto urbanístico do parcelamento, prevista no caput deste artigo, deve ser considerado, cumulativamente, no mínimo:

I - a densidade demográfica ou populacional;

II - a localização do parcelamento urbano em relação aos núcleos urbanos existentes;

III - o porte do parcelamento urbano; e

IV - a capacidade instalada de infraestrutura urbana.

§ 2º O regulamento desta lei complementar estabelecerá a forma de pagamento e os critérios objetivos para fixação do valor da contrapartida, limitando-se a 3% do valor da infraestrutura do parcelamento.

§3º Não se aplica a contrapartida, prevista neste artigo, nos casos de programas habitacionais de interesse social e em situações específicas, definidas objetivamente na regulamentação desta Lei Complementar.

§4º Os valores arrecadados em razão do pagamento da contrapartida pelo impacto urbanístico do parcelamento integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e o Fundo Distrital de Habitação – Fundhis, na proporção de 50% para cada um dos fundos.

§5º Os recursos destinados ao Fundhis deverão ser aplicados na execução da política habitacional de interesse social do Distrito Federal.

§6º O pagamento da contrapartida pelo impacto urbanístico destinada ao Fundhis pode ser convertido, integral ou parcialmente, em unidades imobiliárias no mesmo empreendimento, ou em empreendimento situado em outra localidade, aprovada pelo Poder Público, a serem destinadas ao órgão executor da política habitacional de interesse social do Distrito Federal.

§7º A conversão da contrapartida pelo impacto urbanístico destinada ao Fundhis em unidades imobiliárias situadas em outro empreendimento, é definida no regulamento desta Lei Complementar.

§8º A contrapartida pelo impacto urbanístico de que trata este artigo será exigida somente após a publicação de regulamento próprio.

CAPÍTULO II

DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Seção I

Do Licenciamento Urbanístico

Art. 22. O licenciamento urbanístico consiste na aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo, observadas as diretrizes urbanísticas emitidas com base nos parâmetros previstos no PDOT e aspectos ambientais, compreendendo:

- I** - a aprovação preliminar do projeto de urbanismo pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- II** - a deliberação sobre a proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal – Conplan;

- III - a aprovação técnica final do projeto de urbanismo pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- IV - a aprovação do parcelamento do solo por ato do Chefe do Poder Executivo; e
- V - a expedição da licença urbanística.

Subseção I

Da Aprovação Preliminar do Projeto de Urbanismo

Art. 23. A aprovação preliminar do projeto de urbanismo de parcelamento do solo compreende as seguintes etapas:

- I - comprovação da propriedade da gleba;
- II - levantamento topográfico;
- III - consultas sobre interferências e viabilidade do parcelamento;
- IV - emissão de diretrizes urbanísticas; e
- V - projeto de urbanismo.

§1º O detalhamento das etapas e os procedimentos para a elaboração do projeto de urbanismo de parcelamento do solo são definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§2º Os documentos técnicos, que compõem o projeto de urbanismo, e as etapas intermediárias são definidos em norma de apresentação de projeto de urbanismo, aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º As etapas devem ocorrer de forma simultânea, conforme o regulamento desta Lei Complementar, ressalvadas as hipóteses em que uma das etapas é condição necessária para a continuidade da análise.

§4º O cumprimento das etapas previstas no caput, ressalvado o disposto no inciso IV do caput deste artigo, é de responsabilidade exclusiva do parcelador, incluindo as intervenções necessárias para atendimento das exigências estabelecidas pelos órgãos competentes e obtenção das respectivas anuências e licenças.

§5º Para atendimento do inciso III do caput deste artigo, devem ser apresentadas, no mínimo, manifestações das entidades responsáveis quanto às soluções de infraestrutura de manejo das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável,

energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, estabelecidas na legislação federal e distrital aplicável ao parcelamento do solo.

§6º Cumpridas as etapas previstas no caput deste artigo, o processo de parcelamento do solo será encaminhado ao órgão executor da política ambiental para manifestação quanto ao licenciamento ambiental em curso.

§7º A conclusão da aprovação preliminar do projeto de urbanismo está condicionada à manifestação técnica do órgão executor da política ambiental quanto à viabilidade ambiental do parcelamento do solo.

§8º O órgão executor da política ambiental deve definir, por meio de regulamento interno, os procedimentos para edição da manifestação acerca da viabilidade ambiental.

Art. 24. Nos casos em que a gleba ou conjunto de glebas for objeto de mais de um projeto de urbanismo, é obrigatória a elaboração de Plano de Uso e Ocupação de Urbanismo, a ser aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo Único. A aprovação de que trata o caput deste artigo deve ser objeto de averbação na matrícula do imóvel, em até 180 dias.

Subseção II

Da Aprovação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan

Art. 25. A proposta de parcelamento do solo urbano será submetida à deliberação do Conplan, após manifestação técnica conclusiva e favorável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo Único. Para submissão ao Conplan, a proposta deve ser acompanhada da viabilidade ambiental, ou sua dispensa, expedida pelo órgão executor da política ambiental.

Art. 26. As eventuais recomendações do Conplan, no ato de sua deliberação, devem ser observadas **no parcelamento do solo.**

Parágrafo único. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal poderá justificar, ouvido o parcelador, se for o caso, a impossibilidade técnica do atendimento das recomendações do Conplan.

Subseção III

Da Aprovação Técnica do Projeto de Urbanismo

Art. 27. Após a deliberação da proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conplan, o parcelador deve apresentar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o projeto de urbanismo, que consiste na consolidação final do projeto de parcelamento do solo urbano, conforme deliberado pelo Conplan e conteúdo definido na regulamentação desta Lei Complementar.

Art. 28. Após a apresentação do projeto de urbanismo pelo parcelador, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal realizará análise e manifestação técnica conclusiva quanto à aprovação técnica do projeto de urbanismo.

Parágrafo único. Em caso de manifestação técnica favorável, os documentos que compõem o projeto de urbanismo receberão a aprovação técnica.

Seção II

Do Licenciamento Ambiental

Art. 29. O procedimento de licenciamento ambiental obedecerá aos instrumentos legais aplicáveis à atividade de parcelamento do solo em matéria ambiental.

§1º Compete ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal o licenciamento ambiental para parcelamento do solo urbano.

§2º A licença ambiental deverá ser requerida pelo parcelador ao órgão executor da política ambiental.

§3º O licenciamento ambiental deve observar os aspectos urbanísticos buscando a compatibilidade do uso e ocupação do solo com a sua viabilidade ambiental.

§4º Quando exigido pela legislação ambiental específica, o estudo ambiental do parcelamento do solo urbano será submetido à análise e manifestação do Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – Conam.

Art. 30. O licenciamento ambiental pode compreender os seguintes atos:

I - aprovação preliminar do respectivo estudo ambiental pelo Conam, quando couber;

II - manifestação de viabilidade ambiental pelo órgão executor da política ambiental do Distrito Federal, quando couber; e

III - expedição de licença ambiental pelo órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

§1º O licenciamento ambiental, em regra, se encerra com a conclusão e entrega das obras de infraestrutura e com o cumprimento integral das condicionantes da Licença de Operação – LO ou da Licença Ambiental Única - LAU, a depender do caso, dispensando, nessas hipóteses, a renovação de licenças ambientais.

§2º O dispositivo previsto no §1º deste artigo não dispensa o cumprimento das diretrizes e normas do zoneamento ecológico-econômico, dos zoneamentos de unidades de conservação, e outras normas ambientais, nem impede a atuação dos órgãos de fiscalização, auditoria e controle ambiental.

Art. 31. O licenciamento ambiental ou sua dispensa deve se dar de forma concomitante ao licenciamento urbanístico.

Parágrafo único. O disposto no caput objetiva a celeridade do procedimento de parcelamentos do solo urbano e não afasta a necessidade de atuação de cada órgão no âmbito de suas atribuições legais e regimentais.

Art. 32. A aprovação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan está condicionada à manifestação do órgão executor da política ambiental quanto à viabilidade do parcelamento do solo.

Seção III

Da Aprovação por Ato do Chefe do Poder Executivo

Art. 33. Após a aprovação técnica final do projeto de urbanismo, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal submeterá a proposta de parcelamento do solo à aprovação por ato do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. Para aprovação por ato do Chefe do Poder Executivo, a proposta de parcelamento do solo deve ser instruída necessariamente com a respectiva licença prévia ambiental, documento equivalente ou sua dispensa.

Seção IV

Da Licença Urbanística

Art. 34. A licença urbanística é o documento final da aprovação, emitido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal que certifica:

I - o cumprimento dos requisitos previstos nos incisos I a IV, do caput do art. 22 desta Lei Complementar, necessários à aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo;

II - a expedição da licença prévia ambiental, ou de documento equivalente atestando a viabilidade ambiental do parcelamento do solo ou a sua dispensa; e

III- a aprovação do cronograma-físico financeiro e da respectiva proposta de garantia ou a execução integral das intervenções e obras de infraestruturas definidas.

§1º Os procedimentos necessários à expedição da licença urbanística serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§2º No prazo de até 180 dias a contar da publicação do **Decreto de aprovação do parcelamento de que trata o art. 33**, o parcelador deve requerer a expedição da licença urbanística, que dependerá da aprovação do cronograma físico-financeiro, acompanhado da respectiva proposta de garantia para o registro do projeto.

Art. 35. Após a aprovação do cronograma físico-financeiro e a prestação da garantia pelo parcelador, ou da emissão do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal expedirá a licença urbanística, com vistas ao registro cartorial do parcelamento.

Art. 36. São dispensados de aprovação do cronograma físico-financeiro e da constituição de garantia de execução das obras de infraestrutura os parcelamentos do solo urbano promovidos pelo poder público.

Subseção I

Do Cronograma Físico-Financeiro

Art. 37. O cronograma físico-financeiro deve indicar as intervenções e obras definidas nos termos do art. 39 desta Lei Complementar, com os respectivos custos, obtidos a partir do orçamento apresentado, e especificação de cronograma para cada execução, devendo ter prazo determinado de, no

máximo, 4 anos, passível de prorrogação mediante apresentação de justificativa técnica.

§1º O cronograma físico-financeiro deve ser submetido à aprovação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal acompanhado de, no mínimo, os orçamentos que embasaram sua elaboração e, conforme o caso, estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos.

§2º As intervenções ou as obras de infraestrutura, decorrentes de medidas mitigadoras e compensatórias, constarão nos orçamentos e nos cronogramas físico-financeiros, devendo ser apresentados separadamente, nos casos em que houver sua indicação.

§3º Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o aceite do cronograma físico-financeiro, elaborado com base na aprovação, no visto, ou no atestado dos órgãos competentes, conforme o caso.

§4º O aceite previsto no parágrafo anterior consiste na mera conferência da previsão de todas as intervenções definidas nos termos do art. 39, desta Lei Complementar e seus respectivos orçamentos, não lhe cabendo a análise e a aprovação de estudos de concepção, projetos básicos, projetos executivos e orçamentos.

§5º No caso de inexecução das intervenções e obras definidas no cronograma físico-financeiro, deve ser realizada a atualização dos valores correspondentes utilizando-se o Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

§6º É de responsabilidade do parcelador arcar com eventual diferença entre o valor atualizado do cronograma físico-financeiro e o valor da garantia ofertada, no caso de necessidade de execução da garantia.

Art. 38. O procedimento e a documentação necessária para aprovação do cronograma físico-financeiro e da garantia serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 39. O cronograma físico-financeiro deve incluir as seguintes intervenções e obras de infraestrutura:

I - sistema de drenagem de águas pluviais;

II - sistema de abastecimento de água potável;

III - sistema de esgotamento sanitário ou outro sistema de coleta e tratamento;

IV - sistema de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;

V - sistema de iluminação pública;

VI - calçada, meio fio, sarjeta e pavimentação nas vias públicas.

§1º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano ou as entidades competentes podem definir outras intervenções ou obras de infraestrutura não previstas neste artigo.

§2º Nos casos de parcelamentos conduzidos pelo poder público, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode dispensar determinadas intervenções previstas no caput, desde que haja justificativa devidamente fundamentada.

Art. 40. Após a definição das intervenções e obras necessárias, cabe ao parcelador a elaboração dos respectivos projetos, incluindo, obrigatoriamente, orçamentos e cronogramas físicos- financeiros parciais e gerais das obras para implantação do parcelamento do solo urbano e, conforme o caso, estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos.

§1º Os documentos elencados no caput serão submetidos, pelo parcelador, à aprovação ou visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, de acordo com norma específica que regulamente o ato.

§2º O visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção deve, no mínimo, atestar que os projetos apresentados atendem às obras e intervenções necessárias ao parcelamento do solo urbano.

Art. 41. O parcelador pode optar por atestar o cumprimento de que trata o §2º do art. 40, devendo, neste caso, firmar termo de compromisso e declaração de responsabilidade pelos documentos apresentados, devidamente subscritos pelo parcelador e responsável técnico pela elaboração dos documentos, acompanhado de anotação ou registro de responsabilidade técnica por profissional habilitado.

§1º A correção das divergências apontadas pela entidade responsável pelas intervenções ou obras de infraestrutura e os documentos apresentados pelo parcelador é de inteira responsabilidade deste, incluindo os custos incidentes sobre eventuais acréscimos ou modificações impostas para atendimento das normas vigentes.

§2º Nos casos previstos no *caput*, a liberação da garantia somente se dá quando comprovado o cumprimento da implantação das intervenções e obras necessárias, com a manifestação favorável do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, sendo de inteira responsabilidade e risco do parcelador o cumprimento e atendimento das normas vigentes para a liberação da garantia ofertada.

Subseção II

Da Proposta de Garantia

Art. 42. Após a aprovação do cronograma físico-financeiro, o parcelador deve apresentar proposta de garantia de execução das obras, cujo valor deve cobrir integralmente o custo dos serviços a serem realizados.

§1º A garantia de execução das intervenções e obras de infraestrutura do parcelamento do solo urbano visa assegurar a execução da totalidade das intervenções e obras definidas nos termos do art. 39 desta Lei Complementar.

§2º São admitidas garantias reais e fidejussórias para atendimento do §1º deste artigo.

§3º Na hipótese de garantia real, ela poderá incidir sobre imóveis próprios ou de terceiros, sendo que, neste último caso, o proprietário deverá comparecer nos instrumentos a serem firmados na qualidade de anuente e fiador das obrigações assumidas pelo parcelador.

§4º O parcelador poderá optar pela garantia de execução de obras por meio de caução de imóveis, desde que apresente avaliação imobiliária, pública ou particular, realizada por profissional habilitado, na forma da regulamentação específica dos respectivos órgãos de classe.

§5º Caso o profissional habilitado de que trata o §4º deste artigo seja corretor de imóveis, será exigido o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI.

§6º Nos casos em que a garantia recaia sobre imóveis registrados, o valor a ser considerado é a tabela oficial da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

§7º O imóvel a ser dado em garantia deverá ser localizado no Distrito Federal, estar livre e desimpedido de todo e qualquer ônus convencional, legal e judicial, bem como não poderá ter sido dado em garantia de qualquer outra obrigação contraída pelo seu proprietário enquanto não concluídas todas as obras e intervenções.

§8º A garantia será considerada como prestada apenas quando o instrumento que a instituir estiver registrado na matrícula do imóvel dado em garantia.

§9º A proposta de garantia poderá ser elaborada por intervenção ou obra, desde que o somatório das garantias atenda a totalidade das intervenções e obras de infraestruturas.

§10. As modalidades de garantia e os procedimentos aplicáveis para sua aprovação serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§11. A garantia deve ter validade e ter o seu valor atualizado nos casos a seguir especificados, sob pena de embargo da obra ou cassação da licença, na forma do art. 99 desta Lei Complementar:

I - na inexecução das intervenções e obras no prazo previsto no cronograma físico-financeiro;

II - na eventual substituição da garantia;

III - no descaucionamento parcial; e

IV - na eventual renovação da licença urbanística.

§12. Nos casos previstos no Capítulo III do Título I desta Lei Complementar, a garantia de execução das intervenções e obras de infraestrutura, de que trata o *caput* deste artigo, não se aplica às intervenções e obras previstas na área interna do lote destinado à implantação do condomínio de lotes.

Art. 43. Nos casos em que a garantia consistir nos próprios lotes a serem criados com o registro do parcelamento, a licença urbanística será expedida constando a identificação dos respectivos imóveis, que serão registrados com a averbação do ônus.

Parágrafo único. A avaliação imobiliária, para os fins previstos no *caput* deste artigo, deve considerar o valor do lote, **conforme parâmetros estabelecidos na regulamentação desta Lei Complementar.**

CAPÍTULO III

DO REGISTRO CARTORIAL

Art. 44. Concluído o licenciamento urbanístico, na forma do art. 22, desta Lei Complementar, o parcelador deve submeter o projeto de urbanismo aprovado ao registro imobiliário, em até 180 dias a contar da expedição da licença urbanística, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º Exaurido o prazo de 180 dias sem o registro cartorial do parcelamento, desde que devidamente justificado no processo de aprovação e sem alteração do projeto de urbanismo e da legislação que serviu de base à aprovação, é admitida a emissão de nova licença urbanística.

§2º Compete ao parcelador a observância dos requisitos necessários para o registro do projeto aprovado e o cumprimento das exigências eventualmente estabelecidas pelo cartório de registro de imóveis, nos termos da legislação de regência.

§3º Para o registro cartorial de que trata este Capítulo é suficiente e necessária à apresentação da licença urbanística emitida na forma da Seção IV do Capítulo I deste Título, acompanhada dos respectivos documentos técnicos, independentemente do licenciamento ambiental, observada, no que couber, a legislação federal.

Art. 45. O cartório de registro de imóveis competente deve dar ciência do registro do parcelamento do solo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos da legislação federal aplicável ao parcelamento do solo.

Art. 46. O registro do parcelamento ainda não integralmente implantado pode ser cancelado, total ou parcialmente, a requerimento do parcelador, desde que haja anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§1º Quando parcial, o cancelamento recairá apenas sobre a parcela não implantada do parcelamento.

§2º O cancelamento do registro de que trata o caput depende de acordo entre o parcelador e os adquirentes de lotes integrantes do parcelamento, caso tenha havido alienação de unidade imobiliária.

§3º O registro de unidades imobiliárias, empregadas como forma pagamento da contrapartida pelo impacto urbanístico, só poderá ser cancelado conforme cálculo do valor proporcional da garantia, após o cancelamento previsto no caput.

§4º O parcelador deve informar o cancelamento do registro do parcelamento ao órgão gestor ambiental e aos órgãos licenciadores de infraestrutura, sob pena de sanção, na forma do art. 99 desta Lei Complementar e da sua regulamentação.

Art. 47. A anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na forma do art. 46, deve considerar, no mínimo:

I - o impacto urbanístico do cancelamento do registro do parcelamento no planejamento e desenvolvimento urbano;

II - a implantação de infraestrutura na área parcelada ou nas adjacências por parte do poder público, em razão do parcelamento registrado.

§1º É proibida a anuência para o cancelamento do registro, em caso de prejuízo ao interesse público em razão do disposto nos incisos I e II do caput deste artigo, ou por questões devidamente justificadas.

§2º A não anuência, na forma do parágrafo anterior, acarreta a manutenção do registro pela inviabilidade de seu cancelamento.

Art. 48. O cancelamento do registro de que trata o art. 46 implicará em novo registro da gleba remanescente para a poligonal objeto da anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

Parágrafo único. Após o cancelamento do registro, o parcelamento da gleba remanescente dependerá de aprovação de novo projeto de urbanismo e cumprimento de todas as etapas estabelecidas nesta Lei Complementar.

TÍTULO III

DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO

CAPÍTULO I

DO INÍCIO DAS OBRAS

Art. 49. A implantação do parcelamento, com o efetivo início das obras, fica condicionada à emissão da licença urbanística e ao respectivo licenciamento ambiental, ou sua dispensa, conforme as normas aplicáveis a cada um dos instrumentos.

Parágrafo único. O prazo para a execução das obras é o previsto no cronograma físico- financeiro, aprovado na forma do art. 37 a 41 desta Lei Complementar, sem prejuízo dos prazos estabelecidos na licença ambiental correspondente.

CAPÍTULO II

DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA - TVI

Art. 50. A efetiva implantação do parcelamento de solo urbano será atestada pela expedição do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura - TVI.

§1º O TVI é o instrumento emitido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano que atesta a conclusão das intervenções e obras de infraestrutura no parcelamento do solo urbano no Distrito Federal.

§2º Para expedição do TVI, o parcelador deve reunir a documentação comprobatória da execução de cada obra ou intervenção junto aos órgãos públicos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção para apresentação ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º O parcelador deve apresentar o TVI ao órgão executor do licenciamento ambiental para fins de documentação.

§4º O TVI não desonera o parcelador das suas responsabilidades legais na solicitação e cumprimento de licenças ambientais.

Art. 51. A emissão do TVI se dá após o recebimento das intervenções, e das obras de infraestrutura especificadas no cronograma físico-financeiro pelo órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, conforme regulamentação desta Lei Complementar.

§ 1º A emissão do TVI é de competência exclusiva do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que fará apenas a conferência das manifestações dos órgãos e entidades responsáveis pelo recebimento das intervenções e das obras de infraestrutura, relacionando-as com o cronograma físico-financeiro aprovado.

§ 2º A conferência de que trata o parágrafo anterior se limita ao aceite das manifestações dos órgãos e entidades, não cabendo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o recebimento das intervenções e das obras de infraestrutura.

§3º Pode ser emitido TVI específico para cada obra de infraestrutura executada pelo parcelador e recebida pelo órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, ou um único TVI para todas as obras recebidas.

Art. 52. Após a emissão do TVI, o parcelador está habilitado a solicitar a liberação da garantia de que trata o art. 42 desta Lei Complementar, junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, quando for o caso.

§1º A garantia pode ser liberada parcialmente, na medida em que as obras de infraestrutura forem executadas pelo parcelador, de acordo com o custo detalhado no TVI específico de cada intervenção.

§2º A liberação parcial da garantia fica condicionada a conclusão total da respectiva intervenção, definida na forma do art. 39 desta Lei Complementar.

Art. 53. O procedimento e a documentação necessária para emissão do TVI serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PARA PROVIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I

DO CONCEITO

Art. 54. Fica instituído o parcelamento do solo, para provimento habitacional de interesse social.

§1º Para fins do disposto no caput, são considerados parcelamentos do solo para provimento habitacional de interesse social aqueles, promovidos pelo poder público ou ente privado, que visam ampliar a oferta habitacional de interesse social, observados critérios de faixa de renda mensal dos beneficiários de programas habitacionais vigentes em âmbito distrital ou federal.

§2º O parcelamento do solo que se enquadre no disposto no §1º deste artigo será objeto de análise, aprovação e implantação prioritárias pelos órgãos e agentes afetos ao processo de parcelamento.

CAPÍTULO II

DA ATRIBUIÇÃO DO ÓRGÃO GESTOR DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E URBANO

Art. 55. Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano:

I - realizar de estudos urbanísticos para indicação de áreas destinadas, prioritariamente, ao provimento de habitação de interesse social;

II - estabelecer regras e procedimentos simplificados para o parcelamento do solo urbano para provimento habitacional de interesse social; e

III - a autorização da prerrogativa de implantar o uso exclusivamente residencial em lotes destinados a programas habitacionais de interesse social, inclusive em parcelamentos do solo já registrados.

§1º As regras, procedimentos simplificados e as áreas de que tratam o este artigo serão aprovadas por ato do chefe do Poder Executivo.

§2º Os estudos mencionados no inciso I do caput deste artigo, podem estabelecer, para aquelas áreas, densidade populacional específica, com vistas ao atendimento da política de provimento habitacional de interesse social, mediante compensação com a densidade de outras áreas, atendendo critérios estabelecidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 56. Nas matrículas das unidades imobiliárias, decorrentes do parcelamento tratado neste Título, deverão constar:

I - a destinação à habitação de interesse social; e,

II - a restrição da comercialização que não atenda aos critérios de programas habitacionais vigentes em âmbito distrital ou federal, observado, no mínimo, a faixa de renda mensal dos beneficiários.

Art. 57. O parcelamento de que trata este título não exime o parcelador do atendimento à legislação ambiental vigente.

Art. 58. As obras e intervenções de infraestrutura para os parcelamentos previstos neste título deverão obedecer aos parâmetros técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e normas específicas das agências reguladoras

Parágrafo único. Caso não haja parâmetro técnico definido pela ABNT para obras e intervenções específicas, deverão ser obedecidas as normativas da respectiva entidade gestora.

TÍTULO V

DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADO

CAPÍTULO I

DA POSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÕES E DE AJUSTES

Art. 59. O projeto urbanístico registrado em cartório de registro de imóveis pode ser objeto de retificações e ajustes, aprovados por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para corrigir erros materiais, coordenadas, azimutes e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-lo à implantação do parcelamento, quando:

I - houver interferência com infraestrutura implantada, cujo remanejamento não se apresentar exequível;

II - a implantação ou o remanejamento de vias prejudicar ou inviabilizar a locação ou o acesso a lotes ou projeções;

III - for identificada a presença de conjunto de espécies arbóreas ou implantação de praças, parques e unidades de conservação sobre lotes ou projeções;

IV - houver deslocamento de lote ou de conjunto de lotes em relação ao projeto de parcelamento registrado, por erro de locação;

V - não for possível implantar o lote conforme o projeto de parcelamento registrado, por erro de locação de lotes vizinhos;

VI - houver implantação de vias de sistema de transporte de forma diversa daquela prevista em projeto de parcelamento registrado, que inviabilize a devida implantação dos lotes conforme o projeto de parcelamento registrado;

VII - houver erro de anotação das dimensões, área do lote e endereçamento de projeto que configure erro material; ou

VIII - identificadas divergências entre o projeto de urbanismo de regularização fundiária aprovado e a realidade fática constatada no momento do registro.

§ 1º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência dos proprietários do lote objeto da adequação e dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

§ 2º Nos casos de retificação ou ajustes conduzidos pelo poder público, pode ser dispensada a anuência de que trata o §1º deste artigo, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º A inexecuibilidade de que trata o inciso I do caput deste artigo, deve ser confirmada por manifestação técnica conclusiva do órgão responsável pela gestão da respectiva infraestrutura.

§ 4º Os atos praticados na forma do caput não podem resultar em redução de área pública, exceto nos casos previstos no inciso VIII do caput deste artigo, na proporção de 10% da área do lote objeto da retificação, desde que não implique em alteração de sistema viário.

§5º No caso previsto no §2º deste artigo, o proprietário e os eventuais confrontantes serão notificados da retificação ou ajuste a ser realizado.

§6º Nos casos previstos no inciso III do caput deste artigo, à exceção da implantação de praças e parques urbanos, as retificações e ajustes devem ser submetidos à apreciação do órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

Art. 60. São dispensadas de participação popular e deliberação do Conplan as retificações e ajustes de projeto urbanístico nas hipóteses previstas neste capítulo.

TÍTULO VI

DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS

Art. 61. Para os fins desta Lei Complementar, o reparcelamento do solo consiste na reformulação de áreas previamente parceladas e registradas no cartório de registro de imóveis, com ajuste de sistema viário, áreas públicas e unidades imobiliárias.

§1º O reparcelamento do solo deve atender aos seguintes atos:

I - aprovação de projeto de urbanismo pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

II - deliberação do Conplan, salvo as exceções previstas nesta Lei Complementar;

III - aprovação do reparcelamento do solo por ato do Chefe do Poder Executivo;

IV - a expedição da licença urbanística.

§2º O procedimento previsto no inciso I, do §1º deste artigo e o conteúdo exigido para expedição da licença urbanística, serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§ 3º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência dos proprietários do lote, objeto da adequação, e dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

§ 4º Nos casos de reparcelamento conduzidos pelo poder público, pode ser dispensada a anuência de que trata o §3º deste artigo, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 62. Fica autorizado o reparcelamento de áreas previamente registradas em cartório de registro de imóveis na forma desta Lei Complementar e em sua regulamentação, nas seguintes hipóteses:

I - criação e regularização de lotes destinados a equipamentos públicos;

II - reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas;

III - reformulação de desenho urbano com alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas;

IV - reformulação de desenho urbano com ou sem alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas, e com alteração de usos e parâmetros urbanísticos;

V - criação e regularização de áreas destinadas a parques urbanos ou unidades de conservação previstas no Código Florestal, com ou sem alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas.

§1º A aprovação do reparcelamento de que trata este Título pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal fica condicionada ao atendimento da legislação vigente.

§2º As áreas de praças no Distrito Federal não são passíveis de reparcelamento, exceto quando sua área puder ser compensada nas adjacências ou mediante desconstituição de unidades imobiliárias não alienadas.

§3º Excetuam-se do disposto no §2º deste artigo as áreas sujeitas à regularização nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009.

§4º Quando exigido pela legislação ambiental específica, o reparcelamento de que trata este Título será submetido à análise do órgão ambiental.

§5º Quando a área dos lotes resultantes do reparcelamento não se enquadrar na faixa de área do lote original previsto na legislação de uso e ocupação do solo, deve ser criada nova faixa de área, mantendo inalterados os parâmetros originais.

Art. 63. O reparcelamento, nas hipóteses dos incisos I e II, do caput do art. 62, fica dispensado da exigência de estudo de impacto urbanístico, estudo ambiental, processo de participação popular e deliberação do Conplan.

Parágrafo único. Não se exige procedimento de desafetação quando se tratar de mera alteração da classificação do bem público, de bem de uso comum do povo para bem de uso especial, operando-se a criação ou alteração do lote já existente.

Art. 64. O reparcelamento para reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas, na hipótese do inciso II, do caput do art. 62, tem por finalidade a qualificação urbana das áreas consolidadas do Distrito Federal.

Parágrafo único. A reformulação de desenho urbano, tratada no caput, contempla:

I - o redimensionamento das unidades imobiliárias, com ajuste no formato de lotes ou projeções;

II - as alterações de traçado viário e estacionamentos;

III - a compensação de áreas entre equipamentos públicos e entre equipamentos públicos e áreas públicas;

IV - o desenho de novos espaços livres públicos.

Art. 65. A reformulação de desenho urbano de áreas parceladas com alteração das unidades imobiliárias e redução das áreas públicas, nas hipóteses dos incisos III e IV, do caput do art. 62 desta Lei Complementar, tem por finalidade o cumprimento do objetivo do PDOT de otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada.

§1º A reformulação de desenho urbano tratada no *caput* pode contemplar:

- I - alterações de traçado viário e estacionamentos;
- II - redesenho de espaços livres públicos;
- III - alteração ou criação de unidades imobiliárias e de áreas públicas.

§2º O reparcelamento de que trata o *caput* deste artigo, bem como a hipótese do inciso V, do *caput* do art. 62, ficam condicionados, além dos requisitos previstos no art. 61, desta Lei Complementar, à:

- I - participação popular;
- II - realização de estudos urbanísticos que comprovem a viabilidade da intervenção; e,
- III - desafetação de área pública, quando for o caso;

§3º A participação popular a que se refere o inciso I, do §2º deste artigo deve ocorrer em uma das formas previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – PDOT.

§4º Os casos previstos no *caput* podem estar sujeitos ao licenciamento ambiental.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – OPAR

Art. 66. Fica criada a Outorga Onerosa de Alteração de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Opar como contrapartida para a alteração estabelecida no inciso IV, do *caput* do art. 62 desta Lei Complementar.

§1º Os valores arrecadados em razão do pagamento da Opar integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e o Fundo Distrital de Habitação – Fundhis, na proporção de 50% para cada um dos fundos.

§2º Não se aplica a Opar nos casos de programas habitacionais de interesse social em que a alteração seja exclusivamente para inclusão do uso habitacional e nos casos previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009.

§3º Os recursos destinados ao Fundhis deverão obrigatoriamente ser destinados à política habitacional de interesse social.

§4º O pagamento da outorga de que trata o caput poderá ser convertido, integral ou parcialmente, em unidades imobiliárias, a serem destinadas ao órgão executor da política habitacional de interesse social do DF.

§5º Os procedimentos e os valores para aplicação da Opar são definidos no regulamento desta Lei Complementar, devendo considerar, no mínimo:

I - a valorização das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento;

II - os parâmetros urbanísticos;

III - supressão ou acréscimo de área pública;

IV - quantidade de unidades imobiliárias; e

V - aumento da área privativa.

§6º Nos casos em que houver pagamento de Opar, em razão da alteração de uso do lote, não haverá incidência concomitante de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt.

Art. 67. Os procedimentos referentes ao reparcelamento do solo serão dispostos na regulamentação desta Lei Complementar.

TÍTULO VII

DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 68. É admitida a alteração de lote integrante de parcelamento do solo urbano registrado em cartório de registro de imóveis, observada a legislação de uso e ocupação do solo do Distrito Federal, nas seguintes modalidades:

I - desdobro, caracterizado pela subdivisão de lote originário de parcelamento matriculado no cartório de registro de imóveis, que não implique em alterações no sistema viário e áreas públicas;

II - remembramento, caracterizado pela unificação de lotes contíguos, originários de parcelamento matriculado no cartório de registro de imóveis, para constituição de um único lote, que não implique em alterações no sistema viário e áreas públicas;

III - reversão de desdobro, caracterizado pela reunificação de lotes resultantes de prévio projeto de desdobro, retornando às características do projeto de urbanismo original;

IV - reversão de remembramento, caracterizado pela divisão de lote resultante de prévio remembramento, retornando às características do projeto de urbanismo original.

Parágrafo único. As alterações de lote, integrante de parcelamento do solo urbano registrado em cartório de registro de imóveis de que trata o *caput* deste artigo ficam sujeitas à manifestação favorável do órgão executor da política ambiental quando houver o uso previsto de PAC - Posto de Abastecimento de Combustíveis, assim definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal.

Art. 69. O requerimento para alteração de lote, em quaisquer das modalidades previstas neste Título, deve ser formalizado pelo proprietário ou por seu representante legalmente constituído, acompanhada da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel.

Parágrafo único. Os documentos e procedimentos para alteração de lote, em quaisquer das modalidades previstas neste Título, devem ser estabelecidos por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observada esta Lei Complementar e nos termos estabelecidos em seu regulamento.

Art. 70. Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a análise e aprovação, por ato próprio, de todas as modalidades de alteração de lote previstas neste Título, observado o disposto nesta Lei Complementar e em seu regulamento.

§1º Os casos previstos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal devem ser submetidos ao Conplan.

§2º Os procedimentos para o remembramento e o desdobro podem ser analisados e aprovados em ato único, para fins de redimensionamento dos lotes originais.

Art. 71. Aprovada a alteração de lote, em quaisquer das modalidades, compete ao proprietário ou seu representante legalmente constituído o respectivo registro cartorial, no prazo de 180 dias, bem como a adoção de eventuais providências em relação aos negócios jurídicos lançados na matrícula do imóvel, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º O prazo previsto no *caput* deste artigo pode ser prorrogado por igual período, mediante justificativa apresentada pelo proprietário ou seu representante legalmente constituído.

§2º As averbações e registros, referentes a ônus reais e restrições de natureza judicial, existentes na matrícula imobiliária original também devem ser transportadas para as matrículas resultantes do desdobro ou remembramento.

§3º A comprovação do registro cartorial de quaisquer das modalidades previstas neste Título, a ser realizada por meio certidão de inteiro teor das matrículas, posteriores à alteração, deve ser apresentada ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano e ao órgão fazendário, no prazo improrrogável de 30 dias a contar do ato, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

§4º Nos casos em que houver processo de licenciamento edilício em curso incidente sobre os imóveis objeto de quaisquer das modalidades de alteração de lote previstas neste Título, sua continuidade fica condicionada à comprovação do registro da alteração de lote no cartório de registro de imóveis competente, salvo disposição expressa em sentido contrário.

Art. 72. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve comunicar ao órgão fazendário do Distrito Federal as alterações de lote previstas neste Título, após a comprovação de que trata o § 3º do art. 71 desta Lei Complementar.

Art. 73. Nos casos previstos nos incisos III e IV, do caput do art. 68 desta Lei Complementar, os lotes alterados por desdobro ou remembramento devem retornar às dimensões, confrontações, endereçamento e parâmetros originais, conforme projeto urbanístico original do parcelamento registrado no cartório de registro de imóveis competente.

§1º Compete ao proprietário ou seu representante legalmente constituído a comprovação de que os lotes objeto da alteração pretendida foram objeto de desdobro ou remembramento anterior.

§2º A análise das alterações de lotes previstas no caput é dispensada da apresentação de projeto urbanístico, ressalvadas hipóteses excepcionais, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 74. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve definir, para a alteração de lote, nos casos previstos nos incisos I e II, do caput do art. 68 desta Lei Complementar:

I - os afastamentos que passam a existir a partir das novas divisas configuradas entre os lotes resultantes e os logradouros públicos, quando necessário; e

II - o endereçamento dos lotes resultantes.

Art. 75. As edificações existentes nos lotes objeto de alteração, em quaisquer das modalidades previstas neste Título, devem estar de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados aos lotes resultantes.

§1º Compete ao proprietário ou seu representante legalmente constituído a comprovação de que a edificação existente está em conformidade com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes das alterações em quaisquer uma das modalidades previstas neste Título.

§2º A comprovação de que trata o §1º se dá com a apresentação de laudo técnico, assinado pelo responsável técnico, com o respectivo registro de responsabilidade técnica, na forma a ser estabelecida por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º A análise e verificação da regularidade da edificação não compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, cabendo ao proprietário e ao responsável técnico a responsabilidade pelas informações prestadas, sujeitando-se às sanções administrativas, cíveis e penais decorrentes de eventual divergência constatada.

Art. 76. Nos casos em que as edificações existentes estejam em desconformidade com o previsto no art. 75, o proprietário deve:

I - apresentar declaração que indique as desconformidades a serem corrigidas, acompanhada de termo de compromisso para aprovação de projeto de arquitetura e execução das correções; ou

II - realizar a demolição da edificação existente, apresentando a respectiva licença de demolição acompanhada de termo de compromisso para realização da demolição, como condição para aprovação da alteração do lote.

§ 1º Nos casos previstos no caput, o proprietário deve averbar cláusula resolutiva na matrícula do respectivo imóvel resultante, indicando a obrigação assumida pelo termo de compromisso firmado, para a concretização da alteração do lote.

§2º A baixa da cláusula resolutiva se dá quando da averbação da carta de habite-se ou comprovação da demolição na respectiva matrícula do imóvel, e deve ser realizada em até cinco anos, a contar do registro cartorial da alteração do lote, passível de prorrogação por igual período mediante justificativa.

§3º O descumprimento do disposto nos parágrafos anteriores deste artigo implica na anulação da alteração, retornando o lote as suas características originais.

CAPÍTULO II

DO DESDOBRO

Art. 77. Os lotes resultantes do desdobro devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - ter, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico registrado;

II - ter área mínima de 125,00 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros;

III - manutenção dos mesmos parâmetros de uso e ocupação do lote original, salvo exceção expressa; e

IV - somatória das áreas corresponder exatamente a área do lote original registrado em cartório de registro de imóveis, conforme o projeto de urbanismo do parcelamento.

Parágrafo único. Excetua-se do previsto no inciso II do caput deste artigo, os lotes inseridos em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, cuja dimensão mínima dos lotes é aquela estabelecida no PDOT ou legislação específica para a região.

Art. 78. É vedado o desdobro nos casos de:

I - lote destinado a UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2, RO 3 e RRur;

II - projeção;

III - imóvel objeto de compensação urbanística, nos termos da Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018; e

IV - demais casos previstos na legislação de uso e ocupação do solo específica.

§1º A destinação dos lotes identificados neste artigo corresponde às categorias de uso de ocupação do solo previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos.

§2º Excetua-se do disposto no inciso I do caput deste artigo os casos previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, e os lotes destinados à:

I - UOS RO 1, RO 2, RO 3 em que a área dos lotes resultantes do desdobro seja igual ou superior à área média dos lotes de mesmo uso, calculado com base no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI do parcelamento do solo que lhe deu origem, quando o projeto urbanístico de desdobro for promovido pelo poder público ou em razão de decisão judicial;

II - habitação de interesse social vinculada aos programas governamentais de provisão habitacional, quando o projeto urbanístico de desdobro for promovido pelo poder público ou em razão de decisão judicial; ou

III - habitação de interesse social vinculada aos programas governamentais de regularização fundiária, quando o projeto urbanístico de desdobro for promovido pelo poder público ou em razão de decisão judicial.

Art. 79. O desdobro que resulte em lote cujo acesso obrigatoriamente faça divisa com faixa de domínio de rodovia deve ser precedido de anuência do órgão responsável pela sua gestão.

Art. 80. Nos lotes onde houver edificações erigidas em conformidade com os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados ao lote original e licenciamento edilício correspondente à ocupação fática, o desdobro pode ser admitido desde que os coeficientes de aproveitamento dos lotes resultantes sejam distribuídos de forma que o potencial construtivo do lote original não seja ultrapassado.

§1º Aplica-se o disposto no caput aos casos de lotes que possuírem projeto de arquitetura aprovado em até um ano após a publicação desta lei complementar.

§2º Nos casos em que o desdobro ocorra da forma prevista no caput, compete ao órgão de fiscalização do Distrito Federal a realização de vistoria para verificação da correspondência da edificação existente e o licenciamento edilício original.

§3º A autorização dos casos previstos no caput deve ser precedida de consulta à unidade responsável pela gestão do território do órgão gestor do desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

Art. 81. Quando a área dos lotes resultantes do desdobro não se enquadrar na faixa de área do lote original previsto na legislação de uso e ocupação do solo, deve ser criada nova faixa de área, mantendo inalterados os parâmetros originais.

CAPÍTULO III

DO REMEMBRAMENTO

Art. 82. O remembramento de lotes é admitido nos casos em que os lotes originais possuam os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 1º O remembramento de lotes que possuam parâmetros de uso e ocupação do solo distintos são admitidos nas situações definidas na legislação de uso e ocupação do solo específica.

§2º Até a aprovação do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, o remembramento de lotes com parâmetros de uso e

ocupação do solo distintos devem ser precedidos de consulta à unidade gestora do Conjunto Urbanístico de Brasília do órgão gestor do desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

Art. 83. A área do lote resultante do remembramento deve corresponder exatamente ao somatório das áreas registradas em cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. Para o remembramento de lotes de proprietários distintos deve ser apresentado documento com a anuência específica dos respectivos proprietários, lavrado em cartório de notas e títulos.

Art. 84. Nos casos previstos neste Capítulo, a análise de que trata o art. 70 pode ser realizada simultaneamente ao licenciamento edilício, conforme definido no regulamento desta Lei Complementar.

§1º Excetua-se do procedimento disposto no caput o remembramento de lotes que resultem:

I - área de lote ou projeção superior a 2.500,00 metros quadrados;

II - testada igual ou maior que 100,00 metros; ou

III - testadas voltadas para mais de uma via ou logradouro público.

§2º Nos casos previstos neste artigo, o licenciamento edilício substitui o ato de aprovação previsto no art. 70.

TÍTULO VIII

DAS TAXAS

Art. 85. Ficam criadas as seguintes taxas:

I - taxa de licenciamento urbanístico de parcelamento do solo urbano;

II - taxa de análise e aprovação de projeto de urbanismo; e

III - taxa de análise e aprovação de desdobro, remembramento e suas respectivas reversões.

§ 1º Ficam isentas das taxas previstas no caput os casos em que as áreas objeto da análise estiverem localizadas em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social ou de projetos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

§ 2º Os valores e critérios de cálculo das taxas previstas no caput serão definidos em regulamento observada, no mínimo, a área da poligonal de projeto.

§ 3º O pagamento das taxas citadas neste artigo não dispensa o pagamento das demais taxas existentes, relacionadas a outros atos previstos nesta lei complementar.

TÍTULO IX DAS RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I DO PODER PÚBLICO

Art. 86. É responsabilidade dos órgãos e entidades públicas do Distrito Federal a observância do disposto nesta Lei Complementar e em seu regulamento, em especial a fiscalização quanto ao cumprimento das condições estabelecidas para aprovação de parcelamento do solo urbano e adoção de medidas que coíbam o parcelamento irregular.

Art. 87. Caso constatadas quaisquer irregularidades nos processos de parcelamento do solo urbano que possam indicar infração ética, cuja responsabilidade seja atribuída a responsável técnico, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, o poder público deve comunicar formalmente os respectivos conselhos profissionais, acompanhado do memorial narrativo dos fatos e cópia integral do processo, para que seja apurada eventual infração ético-disciplinar.

§1º Nos casos em que as irregularidades não forem constatadas, mas havendo identificação de indícios suficientes da prática de infração penal, caberá ao órgão que identificou os indícios comunicar à autoridade policial para adoção das medidas cabíveis, sem prejuízo de outras medidas aplicáveis pelo próprio órgão comunicante.

§2º Nos casos previstos neste artigo, compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano a deliberação acerca da suspensão ou arquivamento do respectivo processo administrativo em curso, ressalvadas as competências de outros órgãos de controle da administração pública.

Art. 88. É de responsabilidade das entidades gestoras das respectivas infraestruturas necessárias à aprovação do parcelamento do solo urbano, no âmbito de sua competência:

I - informar sobre a existência de projetos, interferência de redes e equipamentos dos sistemas implantados e eventual viabilidade de remanejamento, se for o caso;

II - analisar a viabilidade de atendimento pelo sistema existente;

III - prestar informações que possibilitem ao parcelador elaborar estudo de concepção, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

IV - prestar informações que possibilitem ao parcelador implantar soluções alternativas para a infraestrutura, caso não haja disponibilidade de atendimento pelo sistema existente;

V - analisar, visar e aprovar, nos termos desta Lei Complementar, os estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos para as obras de infraestruturas necessárias;

VI - receber as obras de infraestruturas, na forma desta Lei Complementar;

VII - enviar o cadastro de redes em formato editável e georreferenciado, para viabilizar a elaboração de croquis e a sobreposição com o projeto.

§1º O rol disposto no caput não restringe a entidade gestora da infraestrutura de exercer outras atribuições, conforme sua legislação específica e regulamento desta Lei Complementar.

§2º Os procedimentos e documentação necessária para o cumprimento do caput são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 89. É de responsabilidade do órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal:

I - realizar a fiscalização, a qualquer tempo, da implantação do parcelamento do solo urbano, a fim de verificar a adequação ao projeto aprovado;

II - adotar as providências cabíveis no caso de descumprimento desta Lei Complementar e das demais legislações aplicáveis;

III - acionar, em caso de risco ou danos a terceiros, a Defesa Civil do Distrito Federal e o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

IV - acionar, em caso de risco ou dano ambiental, os órgãos gestor e executor da política ambiental;

V - aplicar as sanções previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O rol disposto no caput não restringe o órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal de exercer outras atribuições, conforme sua legislação específica e regulamento desta Lei Complementar.

Art. 90. Compete ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal a fiscalização, a qualquer tempo, dos aspectos ambientais relacionados à implantação dos atos previstos nesta Lei Complementar e no seu regulamento.

CAPÍTULO II

DO PROPRIETÁRIO OU PARCELADOR

Art. 91. É de responsabilidade do proprietário ou do parcelador dar início, acompanhar o andamento e prover as informações e documentos necessários ao processo de aprovação dos atos previstos nesta Lei Complementar e no seu regulamento.

Art. 92. Constitui responsabilidade do proprietário ou do parcelador:

I - apresentar estudos técnicos, projetos urbanísticos e projetos de infraestrutura, de todas as etapas do processo de parcelamento do solo urbano, alteração de lotes ou condomínios de lotes, conforme regulamentação desta Lei Complementar e demais legislações pertinentes, incluindo demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas;

II - garantir a veracidade dos documentos apresentados;

III - apresentar ao órgão competente o registro de responsabilidade técnica e eventuais alterações para os projetos e os estudos;

IV - apresentar avaliação imobiliária realizada por profissional habilitado mediante apresentação de documentação de responsabilidade técnica, quando for o caso;

V - iniciar as obras de infraestrutura somente após o seu licenciamento, ambiental e urbanístico, na forma do regulamento;

VI - comunicar aos órgãos ambiental, de fiscalização de atividades urbanas e aos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de infraestrutura básica, o início das obras;

VII - instalar e manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;

VIII - apoiar os atos necessários à fiscalização;

IX - manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação de ordem técnica relativa ao processo de licenciamento urbanístico e ambiental;

X - informar aos órgãos ambiental, de fiscalização de atividades urbanas, aos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de infraestrutura básica e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, a alteração da responsabilidade técnica da obra;

XI - apoiar as providências de manutenção, integridade e preservação das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;

XII - executar ou reconstruir, no final da obra, os logradouros públicos contíguos ao parcelamento do solo urbano, de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano;

XIII - comunicar à coordenação do sistema de defesa civil as ocorrências que:

a) apresentem situação de risco;

b) comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou a estabilidade da própria obra ou edificação; e

c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular.

XIV - adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso XI;

XV - apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento urbanístico e ambiental;

XVI - responder administrativamente pelo funcionamento e pela segurança da obra;

XVII - proceder ao registro cartorial do parcelamento do solo, no competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos desta Lei Complementar e da legislação federal correlata;

XVIII - apresentar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a documentação do parcelamento do solo urbano, das alterações de lotes e condomínios de lotes, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 30 dias após a efetivação do registro cartorial;

XIX - comunicar imediatamente ao órgão gestor do meio ambiente qualquer iminência ou a efetiva ocorrência de dano ambiental.

§1º O rol disposto neste artigo não impede que, mediante justificativa técnica, sejam solicitadas outras ações do proprietário ou do parcelador, conforme disposto em legislação específica, nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

§2º Os procedimentos e documentação necessários para o cumprimento do disposto neste artigo são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 93. Para fins desta Lei Complementar, são responsáveis técnicos os profissionais legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente pelo parcelamento do solo urbano, conforme legislação específica e regulamentações dos órgãos de classes.

Art. 94. Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração do projeto de urbanismo de parcelamento do solo urbano, bem como de quaisquer das ações previstas nesta Lei Complementar, as seguintes atribuições:

I - registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;

II - responder pela veracidade das informações técnicas fornecidas;

III - obedecer ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e demais legislações aplicáveis;

IV - informar seu contratante sobre quaisquer questões ou decisões que possam afetar a qualidade, os prazos e custos de seus serviços profissionais;

V - assumir a responsabilidade pela orientação transmitida a seus contratantes; e

VI - apresentar procuração de representante legal para atuar no processo de parcelamento do solo urbano.

§1º O rol disposto neste artigo não impede que, mediante justificativa técnica, sejam solicitadas outras ações, conforme legislação específica, esta Lei Complementar e sua regulamentação.

§2º Os procedimentos e documentação necessários para o cumprimento do disposto neste artigo são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 95. Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:

I - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos, privados e ao meio ambiente, que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;

II - cuidar da manutenção, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;

III - assegurar a fiel execução da obra de acordo com o projeto de urbanismo e de infraestrutura básica aprovados e com respectivo instrumento de garantia;

IV - atender à legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive de demolições;

V - manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;

VI - atender às condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação de segurança do trabalho;

VII - garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;

VIII - providenciar condições de armazenamento adequadas para os materiais estocados na obra;

IX - comunicar aos órgãos ou entidades públicas competentes o início, o andamento e a conclusão da respectiva obra de infraestrutura básica.

§1º O responsável técnico pela execução da obra é solidariamente responsável pela comunicação à coordenação do sistema de defesa civil e aos órgãos de proteção ambiental, quando for o caso, pela prevenção ou pela cessação das ocorrências que afetem a manutenção, a integridade e as condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações, assim como sobre os riscos potenciais ou danos efetivos ao meio ambiente, sendo que a ação ou a omissão do proprietário não o isenta de responsabilidade.

§2º O rol disposto neste artigo não impede que, mediante justificativa técnica, sejam solicitadas outras ações, conforme legislação específica, esta Lei Complementar e sua regulamentação.

§3º Os procedimentos e documentação necessária para o cumprimento deste artigo são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

TÍTULO X

DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES

CAPÍTULO I

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 96. Compete ao órgão de fiscalização de atividades urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa:

I – fiscalizar:

a) ocupação do território;

- b)** as obras e as intervenções constantes na licença urbanística;
 - c)** as recomendações da licença ambiental ou de outro documento;
 - d)** os parcelamentos do solo, em quaisquer de suas modalidades, observando a existência de documentação, de autorização dos órgãos competentes;
- II** – solicitar a documentação do licenciamento do parcelamento;
 - III** – realizar vistorias e auditorias;
 - IV** – monitorar o cumprimento dos embargos ou interdição;
 - V** – verificar a conformidade da locação do parcelamento do solo urbano com o projeto de urbanismo aprovado;
 - VI** – verificar se a implantação do parcelamento do solo urbano, em quaisquer de suas modalidade, obteve os licenciamentos previstos nesta Lei;
 - VII** – aplicar as sanções relativas às infrações especificadas nesta Lei Complementar.
- §1º** O órgão de fiscalização poderá, quando necessário, requisitar o apoio policial.
- §2º** No ato de fiscalização, o órgão competente deve atestar:
- I** - se a implantação do parcelamento do solo urbano, em qualquer de suas modalidades, obteve os licenciamentos previstos nesta Lei Complementar;
 - e
 - II** - a conformidade da locação do parcelamento do solo urbano com o projeto de urbanismo aprovado.
- §3º** O rol disposto neste artigo é exemplificativo, podendo o órgão o fiscalizador executar todas as atividades necessárias ao cumprimento de sua competência institucional.

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 97. Para efeito desta Lei Complementar considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva que importe inobservância dos preceitos desta Lei, seu regulamento, decretos e normas técnicas.

§1º Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constringer alguém a fazê-lo.

§2º Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie.

§3º Incidem, na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis, o responsável técnico, o arquiteto, o engenheiro, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização do empreendimento sem autorização do poder público ou em desacordo com as licenças emitidas.

Art. 98. Sem prejuízo das sanções civis e penais previstas na legislação federal, as infrações às normas desta Lei Complementar e de seu regulamento serão punidas, isolada ou cumulativamente, com as seguintes penalidades:

I - advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato;

II- multa, gradual de acordo com a gravidade da infração;

III - embargo parcial ou total da obra;

IV - interdição parcial ou total da obra;

V- intimação demolitória;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos;

VII - cassação das licenças;

VIII - demolição de edificações;

IX - intervenção na execução das obras de infraestrutura;

X – suspensão temporária ou definitiva da emissão de alvarás, autorizações e licenças e processos em que conste quaisquer das pessoas mencionadas no caput do artigo 97 desta Lei Complementar; e

XI - apreensão e incorporação de veículos, máquinas, equipamentos, utensílios, instrumentos e objetos de qualquer natureza, ao patrimônio do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e Fundo Distrital de Habitação – Fundhis

§ 1º A advertência poderá ser aplicada com fixação do prazo para que seja regularizada a situação, sob pena de penalidade mais grave

§ 2º As despesas eventualmente havidas na aplicação das sanções previstas no caput devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

§ 3º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por incorporação a transferência compulsória do direito de propriedade dos bens apreendidos e sua destinação ao patrimônio do Fundo de Desenvolvimento Urbano do

Distrito Federal – Fundurb e do Fundo Distrital de Habitação – Fundhis, na proporção de 50% para cada um dos fundos.

Art. 99. A pena de multa consiste no pagamento do valor correspondente:

I – nas infrações leves, de 1 a 10 salários mínimos

II – nas infrações graves, de 11 a 25 salários mínimos

III – nas infrações muito graves, de 26 a 50 salários mínimos

IV – nas infrações gravíssimas, de 51 a 1.000 salários mínimos

Parágrafo Único. Na fixação do valor da multa, a autoridade levará em conta a capacidade econômica do infrator.

Art.100. No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.

§ 1º Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.

§ 2º Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpre os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória.

§ 3º Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:

I – mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória;

II – diariamente, nos casos de descumprimento do embargo.

Art. 101. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

Art. 102. As infrações classificam-se em leves, médias, graves e gravíssimas.

§ 1º São infrações leves, sujeitas à advertência e à multa:

I – deixar o responsável técnico de registrar a documentação de responsabilidade técnica no Conselho profissional respectivo;

II – Não informar o responsável técnico ao seu contratante quaisquer questões ou decisões que possam afetar a qualidade, os prazos dos seus serviços profissionais;

III – não adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos, privados e ao meio ambiente que possam ser afetados pela obra;

IV – deixar o responsável técnico de manter no local da obra a documentação referente ao processo de licenciamento.

V – Não apresentar o proprietário ou parcelador ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano a documentação dos parcelamentos, das alterações de lotes e condomínios de lotes, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 30 dias após a efetivação do registro cartorial;

VI - não apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento urbanístico e ambiental.

§ 2º São infrações médias, sujeitas à multa; a embargo parcial ou total da obra; e à interdição parcial ou total da obra;

I – executar obras tendentes à implantação de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem observância de exigências da Licença Urbanística ou da Licença ambiental;

II – causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;

III – não reparar os danos causados às Concessionárias de serviços públicos, na implantação de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, após intimação para fazê-lo;

IV – não alterar os documentos de licenciamento, no caso de transferência de propriedade ou alteração do responsável técnico;

V – deixar de apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;

VI – não comunicar imediatamente ao órgão gestor do meio ambiente qualquer iminência ou a efetiva ocorrência de dano ambiental.

VII - não comunicar o início das obras aos órgãos ambiental, de fiscalização de atividades urbanas e aos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de infraestrutura básica;

IX – não instalar ou não manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;

X – negligenciar ao registro cartorial do parcelamento do solo, no competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos desta Lei Complementar e da legislação federal correlata;

§ 3º São infrações graves sujeitas à multa, à interdição parcial ou total da obra; à intimação demolitória; à apreensão de materiais, equipamentos e documentos;

I – dar início às obras de infraestrutura antes de licenciamento nos órgãos competentes;

II – não executar ou não reconstruir, no final da obra, os logradouros públicos contíguos ao parcelamento do solo urbano, de forma a permitir a acessibilidade ao espaço urbano;

III – deixar de reparar os danos causados às redes de infraestrutura pública durante a obra;

IV – negligenciar a conservação e a segurança da obra;

V – não comunicar à coordenação do sistema de defesa civil as ocorrências que apresentem situação de risco; comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou a estabilidade da própria obra ou edificação; e impliquem dano ao patrimônio público ou particular.

VI – colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;

VII – deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;

VIII – deixar de providenciar os cuidados obrigatórios impostos para a intervenção em áreas públicas;

§ 4º São infrações gravíssimas, sujeitas à multa, à intimação demolitória; à demolição; à apreensão de materiais, equipamentos e documentos; cassação das licenças; e intervenção na execução das obras de infraestrutura; incorporação de veículos, máquinas, equipamentos, utensílios, instrumentos e objetos de qualquer natureza, ao patrimônio do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, em quaisquer de suas modalidades, sem a expedição da competente Licença Urbanística;

II – dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, em quaisquer de suas modalidades, sem atentar às condicionantes ambientais previstas na licença ou em outro documento;

III - deixar de adotar as providências determinadas pelo órgão competente em obras e edificações com risco iminente;

II – executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização, localizadas em área pública;

III – executar obra de implantação de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades sem acompanhamento e registro do profissional habilitado,

IV – descumprir auto de embargo, intimação demolitória ou interdição;

V – apresentar documentos sabidamente falsos;

VI – deixar de providenciar o termo de verificação de infraestrutura.

VII - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 103. As infrações à presente Lei Complementar serão apuradas em processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, observados o rito e os prazos estabelecidos em seu regulamento, respeitados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 104. Aplica-se às disposições deste Capítulo, no que couber, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

TÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 105. Em quaisquer das hipóteses previstas nesta Lei Complementar, o parcelador deve apresentar certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, bem como da documentação pessoal do seu proprietário e do procurador, quando for o caso.

Parágrafo único. A existência de ônus reais e restrições de natureza judicial na matrícula imobiliária dos imóveis objeto de qualquer dos atos previstos nesta Lei Complementar pode ensejar a impossibilidade de efetivação do ato, competindo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a análise e definição acerca da possibilidade de prosseguimento do processo.

Art. 106. No processo para controle do parcelamento do solo urbano no Distrito Federal será garantida a participação da sociedade civil, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

Art. 107. Para fins de aplicação desta Lei Complementar considera-se viabilidade ambiental a licença prévia ambiental, ou o documento

equivalente atestando a viabilidade ambiental do parcelamento do solo ou a sua dispensa.

Art. 107. Os processos de parcelamento do solo urbano já iniciados antes da publicação desta Lei Complementar regem-se, por opção do parcelador, pelas disposições desta Lei Complementar ou da Lei no 992, de 28 de dezembro de 1995.

Art. 108. Não se aplica o disposto nesta Lei Complementar:

I - ao condomínio urbanístico previsto no art. 45 do PDOT, que será instituído no registro do licenciamento edilício;

II – aos casos de desdobro previstos na Lei Complementar nº 875, de 2013; e

III - ao art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2018.

Art. 109. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II, do art. 114 desta Lei Complementar, o parcelador poderá optar pelas disposições e procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar e respectivo regulamento, ou pelo disposto na Lei Complementar nº 710, de 2005 e no Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006.

Parágrafo único. Até a publicação do regulamento desta Lei Complementar, aplica-se ao condomínio de lotes, na forma disposta no Capítulo III do Título I desta Lei Complementar, o Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006, que regulamenta o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas.

Art. 110. Compete ao proprietário ou parcelador, pessoalmente ou por procurador devidamente constituído, o cumprimento das exigências porventura estabelecidas no decorrer do processo de aprovação de quaisquer dos atos previstos nesta Lei Complementar, sujeitando-se aos prazos e sanções a serem definidos em seu regulamento.

Art. 111. As poligonais de parcelamentos do solo devem ser publicadas no sistema de documentação urbanística e cartográfica do Distrito Federal, para acesso público e gratuito, no prazo de 90 dias a contar do registro cartorial do projeto urbanístico, com vistas ao monitoramento e transparência dos atos públicos.

Art. 112. Fica determinada a implantação da gestão integrada do licenciamento de projetos relacionados ao desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.

§1º Compete ao Poder Executivo a regulamentação do disposto no caput, estabelecendo competências, procedimentos e áreas de atuação de cada órgão envolvido no licenciamento, devendo participar, no mínimo:

- I – o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- II – o órgão executor do licenciamento ambiental;
- III – a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil;
- IV – a Companhia Energética de Brasília;
- V – o órgão de gestão e soluções em saneamento ambiental;
- VI – o órgão executivo rodoviário de trânsito do Distrito Federal;
- VII – o órgão executivo de trânsito do Distrito Federal;
- VIII – o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- IX - a agência de regulação dos usos das águas e dos serviços públicos do Distrito Federal;
- X – o órgão de fiscalização do Distrito Federal; e
- XI – a Neoenergia Brasília.

§2º A coordenação da gestão integrada compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º A gestão integrada de que trata o caput deve prever comitê gestor para definição e acompanhamento de projetos prioritários.

Art. 113. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de 180 dias.

Art. 114. Revogam-se:

I - na data de publicação desta Lei Complementar, a Lei nº 992, de 1995; a Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019; e a Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008; e

II – em 1 ano a contar da data de publicação desta Lei Complementar, a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005;

Art. 115. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2023.

134º da República e 63º de Brasília

IBANEIS ROCHA

Ajustes de redação, para melhor esclarecimento, sugeridos na reunião do dia 16/05/2023 - **Amarelo**