

PLC PARCELAMENTO DO SOLO



Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação



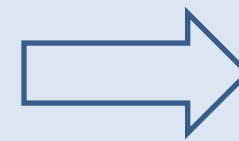
PROCEDIMENTOS PRÉVIOS AO ENCAMINHAMENTO DO PLC PARA APRECIÇÃO DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

GRUPO DE TRABALHO

Portaria n.º 05, de 10 de janeiro de 2020

objetivo de elaborar proposta legislativa para atualização dos procedimentos referentes ao parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal.

- Participação de representantes das subsecretarias da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
- Realização de análises e estudos urbanísticos, a fim de elaborar o texto normativo
- Realização de pesquisas e estudos às legislações nacionais
- Elaboração da minuta do PLC
- Elaboração de Relatório Circunstanciado, contendo:
 - 1) o contexto legal da revisão da lei de parcelamento do solo urbano;
 - 2) Proposta de projeto de lei complementar para o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal;
 - 3) Elaboração da proposta do projeto de lei complementar de parcelamento do solo urbano no Distrito Federal.



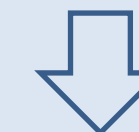
REVISÃO INICIAL DA MINUTA DO PLC, COM A SEPARAÇÃO REGISTRADA EM TABELA DOS DISPOSITIVOS QUE SERÃO OBJETO DO DECRETO REGULAMENTADOR



ENVIO DO PLC, EM JANEIRO DE 2022, PARA CONTRIBUIÇÕES

- Terracap
- Codhab
- Secretaria de Estado do Meio Ambiente do DF– Sema
- Brasília Ambiental - IBRAM
- CEB/Neoenergia Brasília
- Caesb
- Detran
- DER
- Codese
- Sinduscon-DF
- Ademi-DF

ELABORAÇÃO DO TEXTO FINAL



REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA, EM 16 DE FEVEREIRO DE 2022, NOS TERMOS DA LEI Nº 5.081, DE 11 DE MARÇO DE 2013

CONTEXTO LEGAL

O Parcelamento do Solo Urbano é regulado no âmbito Federal pela **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**

abrange normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando disciplinar a ocupação do solo e o desenvolvimento urbano.

Em relação à competência do Distrito Federal, a Lei Federal nº 6.766/79 institui, em seu art. 1º, parágrafo único, que os Estados, Municípios e o Distrito Federal, poderão estabelecer normas complementares a esta legislação, relativas ao parcelamento do solo para adequação às peculiaridades locais.

Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT

Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizado pela L. C. n.º 854, de 15 de outubro de 2011

“Art. 155. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Distrito Federal complementarará os princípios estabelecidos nesta Lei Complementar, devendo conter, no mínimo:

I – as modalidades de parcelamento do solo urbano a serem adotadas, com definição dos critérios e padrões diferenciados para o atendimento das respectivas peculiaridades;

II – as normas gerais, de natureza urbana e ambiental, para o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal;

III – os procedimentos para aprovação, licenciamento e registro dos parcelamentos do solo urbano do Distrito Federal;

IV – as responsabilidades dos empreendedores e do Poder Público;

V – as penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos preceitos estabelecidos.”

LEGISLAÇÃO ATUAL

LEI FEDERAL Nº 6.766
DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

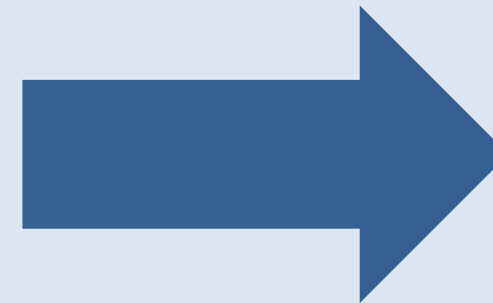
LEI DISTRITAL Nº 992
DE 28 DE DEZEMBRO DE 1995

LEI COMPLEMENTAR Nº 710
DE 06 DE SETEMBRO DE 2005

LEI Nº 4.164
DE 26 DE JUNHO DE 2008

LEI COMPLEMENTAR Nº 950
DE 07 DE MARÇO DE 2019

LEGISLAÇÃO INCORPORADA E REVOGADA PELO PLC



LEGISLAÇÃO NOVA

PLC
PARCELAMENTO DO SOLO

CONTEÚDO

TÍTULO I
DO PARCELAMENTO
DO SOLO

TÍTULO II
DA APROVAÇÃO DO
PARCELAMENTO DO
SOLO

TÍTULO III
DO PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO
PARA PROVIMENTO
HABITACIONAL DE
INTERESSE SOCIAL

TÍTULO IV
DA RETIFICAÇÃO E
AJUSTES DE PROJETOS
DE URBANISMO

TÍTULO V
DO REPARCELAMENTO
DO SOLO

TÍTULO VI
DO DESDOBRO E
REMEMBRAMENTO
DE LOTES

TÍTULO VII
DAS TAXAS

TÍTULO VIII
DAS
RESPONSABILIDADES

TÍTULO IX
DA FISCALIZAÇÃO,
INFRAÇÕES E
SANÇÕES

TÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES
FINAIS E
TRANSITÓRIAS

APLICAÇÃO

Estabelece os procedimentos para aprovação do parcelamento urbano no Distrito Federal

É admitido apenas nas áreas inseridas na macrozona urbana nos termos do PDOT, podendo ser realizado em áreas públicas ou particulares.

Autoriza a retificação e ajustes de projeto de urbanismo e o reparcelamento do solo

Não estão sujeitas às disposições desta Lei Complementar as áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária previstas no PDOT, antes que seja efetuado o registro cartorial do parcelamento, que são tratadas em legislação própria.





OBJETIVOS

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 ECOSISTÊMICOS DO TERRITÓRIO

PREVENIR A INSTALAÇÃO OU EXPANSÃO DE ASSENTAMENTOS URBANOS INFORMAIS

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

PROPORCIONAR O DESENVOLVIMENTO URBANO DO TERRITÓRIO DE FORMA ORDENADA E COMPATÍVEL COM AS NORMAS DE PLANEJAMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL

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

ARTICULAR COM OS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E POLÍTICAS PÚBLICAS SETORIAIS QUE INCIDEM SOBRE O TERRITÓRIO

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

ESTABELECEER OS PROCEDIMENTOS PARA A RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADO, REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DESDOBRO E REMEMBRAMENTO DE LOTES

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

MODALIDADES

LOTEAMENTO

Subdivisão da gleba em lotes ou projeções, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

DESMEMBRAMENTO

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

CONDOMINIO DE LOTES

SE DÁ EM QUALQUER DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SUBDIVISÃO DA GLEBA EM LOTES 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.

INCLUÍDO PELA LEI FEDERAL N.º 13.465, DE 2017, NA FORMA DO §7º, DO ART. 2º, DA NA LEI FEDERAL N.º 6.766, DE 1979:

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autónomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

CORRESPONDE AO PROJETO URBANÍSTICO COM DIRETRIZES ESPECIAIS – **PDEU**, REGULAMENTADO PELA LEI COMPLEMENTAR DISTRITAL N.º 710, DE 2005, CUJO CONTEÚDO FOI INCORPORADO NESTE PLC

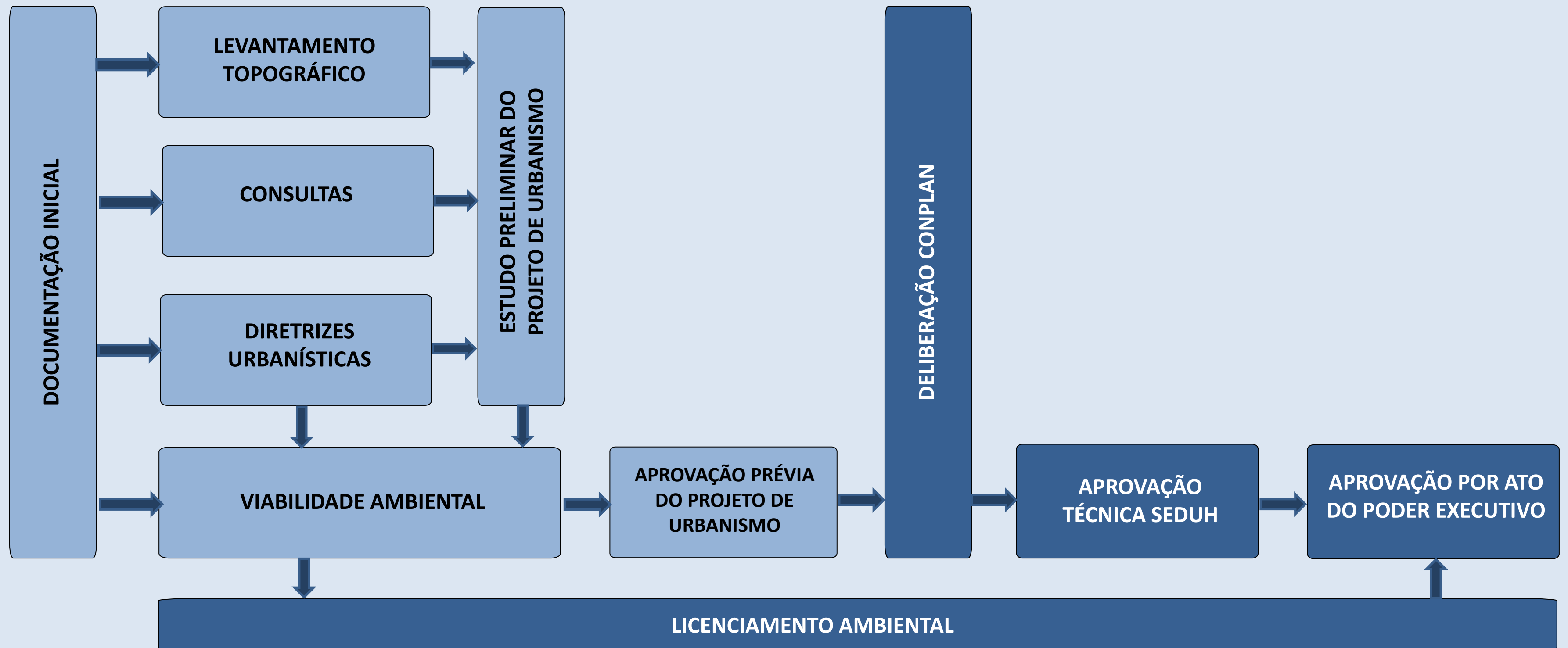
ETAPAS DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

**LICENCIAMENTO
URBANÍSTICO**

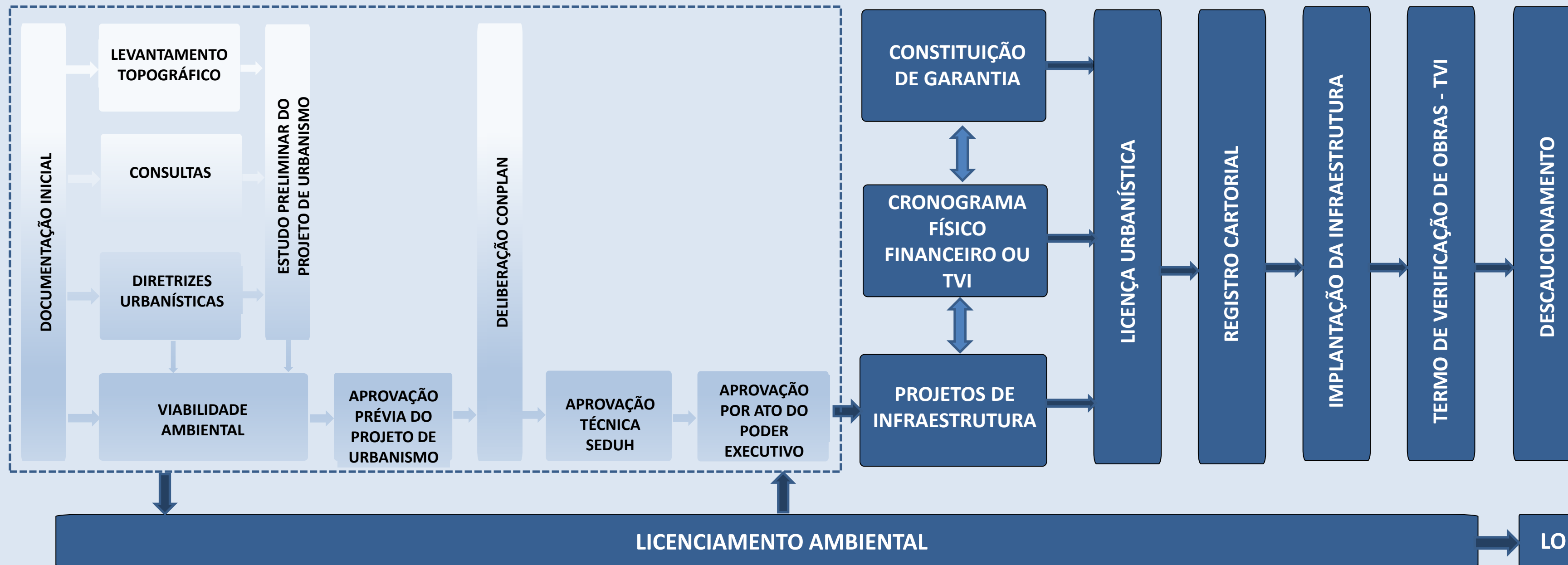
**LICENCIAMENTO
AMBIENTAL**

**REGISTRO
CARTORIAL**

ETAPAS DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO



ETAPAS DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO



O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PARA PROVIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

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

Serão objeto de análise, aprovação e implantação prioritárias pelos órgãos e agentes afetos ao processo de parcelamento.

Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal:

- I - a realização de estudos urbanísticos para indicação de áreas destinadas, prioritariamente, ao provimento de habitação de interesse social;
- II - a indicação de regras e procedimentos simplificados para o parcelamento do solo urbano para provimento habitacional de interesse social; e
- III – autorizar a implantação do uso exclusivamente residencial em lotes destinados a programas habitacionais de interesse social, inclusive em parcelamentos do solo já registrados

Os estudos urbanísticos e procedimentos serão aprovados por ato do chefe do Poder Executivo

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.

Nas matrículas das unidades imobiliárias decorrentes do parcelamento deverão constar a destinação à habitação de interesse social e a restrição de comercialização aos critérios de programas habitacionais vigentes em âmbito distrital ou federal, observado, no mínimo, a faixa de renda mensal dos beneficiários.

RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETOS DE URBANISMO REGISTRADOS

POSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÕES E AJUSTES DE PROJETO URBANÍSTICO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PARA CORRIGIR ERROS MATERIAIS, COORDENADAS, AZIMUTES E COTAS DE AMARRAÇÃO DE LOTES OU PROJEÇÕES PARA ADEQUÁ-LO À IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO.

LEI Nº 4.164 DE 26 DE JUNHO DE 2008

REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

AUTORIZA O
REPARCELAMENTO DE
ÁREAS PREVIAMENTE
REGISTRADAS EM
CATÓRIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS NAS
SEGUINTE HIPÓTESES
(ART. 62)

I - Criação e regularização de lotes destinados à equipamentos públicos;

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

III - Reformulação de desenho urbano com alteração da área das unidades imobiliárias e das áreas públicas;

IV - Reformulação de desenho urbano com ou sem alteração da área das unidades imobiliárias e das áreas públicas, e com alteração de usos e parâmetros urbanísticos.

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

Fica criada a Outorga Onerosa de Alteração de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – OPAR como contrapartida para a alteração de usos e parâmetros urbanísticos previstos no reparcelamento do solo urbano.

● Não se aplica a Opar nos casos de programas habitacionais de interesse social em que a alteração seja exclusivamente para inclusão do uso habitacional.

● Os valores arrecadados:

Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - Fundurb

Fundo Distrital de Habitação – Fundhis

REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Este projeto tem por objetivo a criação de unidade imobiliária para regularização da área ocupada pela EC 10, na QDS 33 - Setor D Sul, em Taguatinga. O lote em questão consta no projeto de urbanismo CST PR 80/1 que complementou e modificou as CST 16/2 e CST PR 16/1, plantas estas registradas em Cartório.

Apesar disso, o lote da escola não constou dos Quadros de Unidades Imobiliárias, não sendo registrado. Para definição do perímetro do lote foi considerado o Levantamento Topográfico da edificação e da área abrangida pelo cercamento da escola. Dessa forma, a unidade imobiliária foi criada com área de 11.691,29 m².



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.

DESDOBRO E REMEMBRAMENTO DE LOTES

DESDOBRO

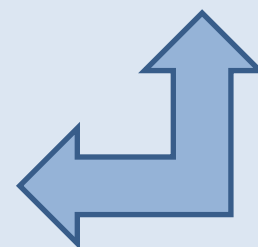
Subdivisão de lote originário de parcelamento matriculado no cartório de registro de imóveis, que não implique em alterações no sistema viário e áreas públicas.

REMEMBRAMENTO

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.

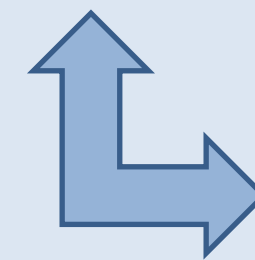
REVERSÃO

Reunificação de lotes resultantes de prévio projeto de desdobro, retornando às características do projeto de urbanismo original.



REVERSÃO

Divisão de lote resultante de prévio remembramento, retornando às características do projeto de urbanismo original.



TAXAS

TAXAS

- I- taxa de licenciamento urbanístico de parcelamento do solo urbano
- II – taxa de análise e aprovação de projetos de urbanismo
- III – taxa de análise e aprovação de projeto de desdobro, remembramento e suas reversões

RESPONSABILIDADES

PODER PÚBLICO

- ÓRGÃOS E ENTIDADES PÚBLICAS DO DISTRITO FEDERAL
- ÓRGÃOS DE FISCALIZAÇÃO URBANA E AMBIENTAL
- ENTIDADES GESTORAS DAS INFRAESTRUTURAS QUE COMPÕE O PARCELAMENTO

PARCELADOR

- GARANTIR A VERACIDADE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA
- APRESENTAR REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA EM TODAS AS ETAPAS
- INICIAR OBRAS DE INFRAESTRUTURA APENAS APÓS SEU LICENCIAMENTO
- APRESENTAR O REGISTRO CARTORIAL DO PARCELAMENTO NO PRAZO DE 30 DIAS APÓS SUA EFETIVAÇÃO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

- REGISTRAR A DOCUMENTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA NO CONSELHO PROFISSIONAL RESPECTIVO;
- RESPONDER PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES TÉCNICAS FORNECIDAS
- OBEDECER A LEGISLAÇÃO VIGENTE
- ASSUMIR A RESPONSABILIDADE PELA ORIENTAÇÃO TRANSMITIDA A SEUS CONTRATANTES

FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES

GESTÃO INTEGRADA DE LICENCIAMENTO DE PROJETOS

Art. 106.
Fica determinada a implantação da gestão integrada do licenciamento de projetos relacionados ao desenvolvimento urbano e territorial do distrito federal

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.

Obrigada!

SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

