

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília-DF, 04 de maio de 2023

Processo nº 00390-00004353/2018-51

Interessado: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Assunto: Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para apreciação do Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

1. HISTÓRICO DO PROCESSO

O Processo Sei nº 00390-00004353/2018-51 foi iniciado, considerando a necessidade de atualização da legislação que trata do parcelamento do solo no Distrito Federal.

Nos termos das manifestações constantes do processo, atualmente, está vigente a Lei Distrital nº 992, de 28 de dezembro de 1995, que dispõe sobre parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências.

Conforme fundamentado nos autos, ao longo dos anos, verificou-se que a norma existente é antiga, não mais se aplicando à realidade fática do Distrito Federal. Ademais, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – Seduh destaca que verificou a insuficiência da referida lei, bem como a necessidade de harmonização com a legislação federal e legislações distritais publicadas posteriormente.

Nesse sentido, decorridos mais de 25 anos desde a promulgação da Lei nº 992, de 1995, o órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal verificou que a referida lei se encontra em desarmonia com a legislação federal e distrital em vigor, destacando ser necessária a sua revisão, aduzindo que o fortalecimento institucional da matéria envolve a construção do arcabouço legal atualizado para o parcelamento do solo urbano.

Assim, foi instituído Grupo de Trabalho - GT por meio da Portaria nº 5, de 10 de janeiro de 2020, com o objetivo de elaborar proposição legislativa para atualização dos procedimentos referentes ao parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal.

Em análise aos autos, verifica-se que a criação do grupo de trabalho em questão, teve o objetivo de cumprir as metas estabelecidas pelo



Planejamento Estratégico 2019-2023, do Governo do Distrito Federal, dentro do Programa Temático 6208 - TERRITÓRIO, CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS, sob a coordenação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, dentre as quais está prevista a revisão da Lei Distrital n.º 992, de 1995.

O Despacho - SEDUH/GAB/GT-PL-PAR (77153886) esclarece que os trabalhos do GT foram estruturados a partir de uma versão preliminar da minuta de proposta normativa, tendo sido objeto de deliberações pelos técnicos da pasta no período de 2020 à 2021. Integrou o referido grupo de trabalho, técnicos da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – Supar, da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades – Sudec, Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – Suplan e Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB, todos com atribuições direta ou indiretamente relacionadas com o tema. Conforme consta dos autos, a coordenação do GT coube à representante da Unidade de Novos Parcelamentos – Upar, da Supar.

Concluídos os trabalhos e estudos, foi apresentada minuta de projeto de lei complementar (77153568) e relatório circunstanciado (77128276), em que constou o detalhamento das atividades desenvolvidas pelo GT, composição do grupo, contextualização legal, referências nacionais e pesquisa, as atividades desenvolvidas.

Dessa forma, o grupo de trabalho demonstrou os estudos desenvolvidos para elaboração da minuta do projeto de lei complementar, os levantamentos realizados, além de apresentar as memórias de reunião.

Oportunamente, a Unidade de Apoio Jurídico – UAJ, da Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária - Selic, da Seduh, em análise aos autos, emitiu o Despacho - SEDUH/SELIC/UAJ (77190300), apresentando a análise quanto à legalidade do projeto de lei complementar, propondo, ainda, a reorganização dos capítulos, seções e dispositivos da proposta, a adequação de redação, a inserção de alguns dispositivos, bem como a retirada de temas específicos a serem, oportunamente, tratados em regulamento, na forma fundamentada no Despacho id. 77190300.

1.1. Da realização de audiência pública

Após os procedimentos e estudos para elaboração da proposta de texto do projeto de lei complementar, foram colacionados aos autos os Documentos id. 78030278, 78305345, 78305845, 79141241, 79141541, que demonstram a convocação para a realização de audiência pública, nos termos da Lei Distrital nº 5.081, de 11 de março de 2013, e, por conseguinte, foi realizada a audiência pública no dia 16 de fevereiro de 2022, nos termos da ata publicada, conforme Documento id. 81927738.

A par disso, os autos foram encaminhados à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do



Distrito Federal - Sema, ao Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental, à NeoEnergia, à Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - Caesb, ao Departamento de Trânsito do Distrito Federal - Detran, ao Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER, ao Conselho de Desenvolvimento Econômico, Sustentável e Estratégico do Distrito Federal - Codese, ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - Sinduscon-DF e à Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - Ademi-DF, para ciência da audiência pública, bem como envio de eventuais contribuições ao anteprojeto de lei complementar (78126170, 78126170, 78195343, 78195366, 78195436, 78195463, 78195471, 78195478, 78195485, 78195501 e 78195509).

Acrescente-se, por oportuno, que foram juntados aos autos por ocasião da audiência pública, a lista de presença e inscrição de fala presencial (80255875), lista de chat virtual (zoom) e youtube (80257640,) o registro fotográfico reunião virtual (80258363) e as manifestações encaminhadas pelos interessados, via e-mail, nos termos dos Documentos id. 80764347, 80764621, 80765079, 80764839 e 80883301.

Em razão da audiência pública realizada, foram apresentadas manifestações pelos interessados, conforme consta do Despacho id. 84672516, pela Terracap, colacionadas ao Processo Sei nº 00111-00000423/2022-31, pela Neoenergia, pelo Brasília Ambiental – Ibram, pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - Sudec e pela Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - Suproj, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

Os Despachos id. 84636731 e 84649822, referem-se às contribuições recebidas e analisadas pela Upar/Supar, e pela UAJ/Selic, respectivamente.

Posteriormente, verifica-se que pelos Documentos id. 84636621 e 84672516 foram consolidados os esclarecimentos aos pontos apresentados, resultando na minuta do Projeto de Lei Complementar, constante do Documento id. 84675356.

2. DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Nos termos das manifestações exaradas pelas áreas técnicas da Seduh, verifica-se que se faz necessária a atualização normativa referente ao parcelamento do solo no Distrito Federal.

A atualização da legislação que rege o tema, nos termos da análise realizada pelo GT, criado com a finalidade de aprofundar os estudos em questão, se faz necessária para que a norma seja mais clara, aplique-se à realidade do Distrito Federal, supra deficiências de regulamentação e possibilite um processo administrativo célere e eficiente.



Nos termos do art. 2º do PLC, os seus objetivos são:

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 equilibrado 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 do processo de parcelamento do solo e suas alterações;

VI - permitir a otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos;

VII - articular com os instrumentos de política urbana; e

VIII - garantir a oferta de lotes legais e moradia digna à população do Distrito Federal, promovendo a expansão de parcelamento do solo de interesse social.

Assim, nos termos da minuta normativa, o PLC objetiva incentivar a adequada e regular ocupação do solo, resguardando o interesse público e social que envolve a questão, ao tempo em que considera os anseios da comunidade e do setor produtivo, respeitando, ainda, a legislação urbanística.

Nesse mesmo sentido, do Relatório Circunstanciado n.º 1/2021 - SEDUH/GAB/GT-PL-PAR, id. 77128276, elaborado ao fim dos trabalhos do mencionado GT, constou que:

O Projeto tem por finalidade a instituição de normas que disciplinam o parcelamento urbano do solo no território Distrital, atualiza as normas reguladoras vigentes, visando à equânime ampliação das condições de regularidade no desenvolvimento urbano.

A regulação do parcelamento do solo adota como diretrizes básicas, dentre outras, as restrições de natureza ambiental, os aspectos paisagísticos e culturais, a melhoria da ambiência urbana do DF e se alinha aos princípios e diretrizes da política de desenvolvimento urbano, dispostos no PDOT.

A presente minuta de Projeto de Lei Complementar é proposta com o objetivo de atualizar os parâmetros e os procedimentos para o

parcelamento do solo no Distrito Federal, atualizando e revogando o texto do antigo regulamento, Lei nº 992 de 28 de dezembro de 1995, tratando de forma atual as questões que garantirão à Cidade a integração necessária à sua malha viária existente, a preservação de sua paisagem e a expansão ordenada do território.

Esse instrumento, também, prevê sanções para o descumprimento do estabelecido em seu bojo, visando coibir as práticas ilegais e o parcelamento irregular, e proporcionar a sustentabilidade do ordenamento territorial, principalmente na organização espacial de novas áreas urbanas.

Ao detalhar a legislação para o parcelamento urbano do solo, posterior a Lei de uso e ocupação do solo, foi realizada dentro dos critérios e modelos da LUOS, adequando-se às diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, de forma que o conjunto de normas de uso e ocupação do solo apresente uma uniformidade. (sem grifo no original)

Nesse esboço, o PLC está estruturado, contendo as disposições quanto ao parcelamento do solo e suas modalidades; condomínio de lotes; os dispositivos aplicáveis à aprovação do parcelamento do solo urbano, detalhando as etapas do licenciamento urbanístico, licenciamento ambiental e registro cartorial; a retificação e ajustes de projeto de urbanismo registrado; reparcelamento do solo urbano; desdobro e remembramento de lotes; responsabilidades dos agentes públicos e dos particulares; fiscalização, infrações e sanções; taxas e disposições finais e transitórias.

Da leitura do PLC, vê-se, assim, que há a proposta de duas modalidades de parcelamento do solo urbano do Distrito Federal, quais sejam o loteamento e o desmembramento, nos seguintes termos:

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 já existentes.

Quanto às modalidades apresentadas, verifica-se que estas estão em consonância com o disposto na lei federal de parcelamento do solo, de forma que sua previsão no Distrito Federal, com a observância de procedimentos próprios, faz-se pertinente, de forma a aprimorar as análises realizadas quanto ao tema, adequando, ainda, à realidade distrital.



Consta, ainda, a previsão da figura do condomínio de lotes, nos termos do Capítulo III, Título I, podendo, conforme proposto, o parcelamento do solo urbano, em qualquer de suas modalidades, incluir a destinação de área para essa finalidade.

O Capítulo III, Título I, do PLC, estabelece, ainda, os requisitos a serem observados para o condomínio de lotes para novos parcelamentos. Vê-se do texto que há a revogação da Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, que dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU e dá outras providências.

Nos termos do Despacho id. 84649822, há a revogação da referida lei complementar, considerando a previsão para o condomínio de lotes, que, conforme informado, abarcou a matéria tratada na Lei Complementar nº 710, de 2005, buscando unificar a legislação, além de aprimorar o tema no Distrito Federal. Da leitura do projeto de lei complementar, vê-se, ainda, que foi incluída regra de transição para a questão, nos termos do art. 98, in verbis:

Art. 98. 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.

Parágrafo primeiro. É facultado ao loteador, no prazo máximo de 1 ano a contar da data de publicação desta Lei Complementar, optar pelas disposições e procedimentos estabelecidos na Lei Complementar nº 710, de 2005.

Assim, pelo que se vê, a proposta de condomínio de lotes objetiva substituir o PDEU, atualmente previsto na Lei Complementar nº 710, de 2005, sendo, na forma justificada pelas áreas técnicas da Seduh, formato condizente com os aspectos urbanísticos necessários para a finalidade pretendida.

A par disso, no Título II do PLC constam os procedimentos para a aprovação do parcelamento do solo urbano, que compreendem o licenciamento urbanístico, o licenciamento ambiental e o registro cartorial.

No referido título está prevista, ainda, a criação da contrapartida pelo impacto urbanístico, visando, assim, quando for o caso, a compensação ao Distrito Federal quanto aos impactos gerados pelo parcelamento sobre a cidade. Para o cálculo da referida contrapartida, deve ser considerado, no mínimo, a densidade demográfica ou populacional, a localização do parcelamento em relação aos núcleos urbanos existentes, seu porte e a capacidade instalada de infraestrutura urbana (art. 21, §1º).

O §3º do art. 21 dispõe que *“Os valores arrecadados em razão do pagamento da compensação urbanística pecuniária integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e o Fundo Distrital de Habitação – Fundhis”*. (grifo nosso)



Assim, pelo que consta, os valores arrecadados como contrapartida pelo impacto urbanístico, que considerará o grau de impacto do parcelamento, na forma do art. 21, §1º, do PLC, deverão ser revertidos para o desenvolvimento urbano do Distrito Federal e programas de habitação de interesse social, demonstrando-se como recursos a serem utilizados para o adequado desenvolvimento da cidade, em benefício da sociedade, uma vez que deverão ser observados os requisitos próprios previstos nas legislações específicas do Fundurb e do Fundhis.

Por sua vez, o Capítulo I, do Título II, detalha o licenciamento urbanístico, e introduz a expedição da licença urbanística como ato para aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo. Nesse sentido, o art. 22 do PLC está dispondo que:

Art. 22. O licenciamento urbanístico consiste na aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo, observadas as diretrizes urbanísticas, compreendendo os seguintes atos:

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

II - aprovação da proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal – Conplan;

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

IV - aprovação do parcelamento do solo por ato do Chefe do Poder Executivo; e

V - expedição da licença urbanística. (grifo nosso)

O referido capítulo detalha, ainda, em seções, os procedimentos a serem observados em cada um dos atos necessários ao licenciamento urbanístico.

Nesse ponto, destaca-se o previsto na Seção V do capítulo em referência, que trata da licença urbanística. Nos termos previstos, a licença urbanística deve ser requerida pelo parcelador, no prazo de até 180 dias a contar da publicação do ato de aprovação pelo chefe do Poder Executivo, que dependerá da aprovação do cronograma físico-financeiro, acompanhado da respectiva proposta de garantia para o registro do projeto de parcelamento (art. 30).

O art. 31 do PLC dispõe, ainda, que:

Art. 31. Após a aprovação do cronograma físico-financeiro e a prestação da garantia pelo parcelador, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal expedirá a licença urbanística, com vistas ao registro cartorial do parcelamento.

Parágrafo único. 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.

Assim, na forma proposta, a licença urbanística se constitui no instrumento que possibilitará o registro cartorial do parcelamento, em observância, também, à legislação federal que regula a matéria.

Destaca-se, nesse ponto, que o PLC trata, ainda, no Capítulo II do Título II, do registro cartorial, elencando procedimentos com o objetivo de simplificar e aperfeiçoar a fase final de registro do projeto de parcelamento do solo. Nesse caso, a licença urbanística, prevista em seção própria, terá o condão de agilizar os procedimentos necessários, unificando a documentação para o registro cartorial em questão.

Outro procedimento disciplinado no PLC, consta em seu Capítulo II do Título II, que trata do licenciamento ambiental, assim dispondo:

Art. 39. Compete ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal o licenciamento ambiental para parcelamento do solo urbano.

§1º O procedimento de licenciamento ambiental previsto no caput seguirá regulamento específico a ser expedido pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM.

§2º 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 a renovação de licenças ambientais permanentemente.

§3º O dispositivo previsto no caput não dispensa o cumprimento das normas e zoneamentos ambientais, nem impede a atuação dos órgãos de fiscalização, auditoria e controle ambiental.

Art. 40. O licenciamento ambiental disposto nesta Lei Complementar deve se dar, preferencialmente, de forma concomitante ao licenciamento urbanístico.

§1º 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.

§2º A conclusão da aprovação preliminar do projeto de urbanismo é condicionada à manifestação técnica do órgão executor da política ambiental, quanto à viabilidade ambiental do parcelamento do solo.

Art. 41. Fica criado o licenciamento urbanístico e ambiental integrado, cujo rito e premissas serão definidas por ato do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. Compete aos órgãos responsáveis pelos respectivos licenciamentos buscar estratégias para viabilizar o licenciamento integrado. (grifo nosso)

Assim, nos termos do PLC, o procedimento de licenciamento ambiental previsto seguirá regulamento específico a ser expedido pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – Conam.

Sobre esse tema, nas justificativas constantes do Documento id. 84636621, apresentadas pela Seduh, em resposta às dúvidas e sugestões surgidas em decorrência da audiência pública, foi destacado, no item 34, que:

Esclareça-se, inicialmente, que a Decisão nº 02/2020 do Conselho do Meio Ambiente do Distrito Federal - Conam criou Grupo de Trabalho para analisar a pertinência ou não de serem incluídos no Licenciamento Ambiental Simplificado - LAS, os Processos encaminhados pelo Ibram/DF por meio do Processo SEI 00391-00002713/2020-77.

Por conseguinte, foi publicada a Portaria nº 50, de 27 de novembro de 2022, da Secretaria de Estado de Meio Ambiente - Sema, designando os membros para compor o referido GT.

Posteriormente, objetivando ampliar o escopo do GT, foi proferida a Decisão nº 09, de 06 de abril de 2021, do Conam, alterando o objeto do GT citado pela Decisão nº 02/2020 para estudar os procedimentos de licenciamento ambiental e propor resoluções para o licenciamento ambiental do parcelamento do solo.

Posteriormente, foi publicada a Portaria nº 33, de 04 de agosto de 2021, da Sema para designar os novos membros para comporem o referido GT.

(...)

Assim, conforme fundamentado pela Seduh, há grupo de trabalho criado com o objetivo de apresentar resoluções para o licenciamento ambiental do parcelamento do solo, conforme decisão do Conam, razão pela qual entende-se pertinente a manutenção de tal previsão para posterior apreciação pelo órgão colegiado de meio ambiente.

Acrescente-se, outrossim, que, nos termos dos documentos constantes do processo, o Brasília Ambiental encaminhou o Ofício id. 82948040, com sugestões quanto ao PLC, tendo sido acolhidas, nos termos do que consta no Documento id. 84636621.

Importante destacar, também, que o PLC inova ao trazer em seu Capítulo V os procedimentos para a retificação e ajustes de projeto de urbanismo registrado, sendo possível para corrigir erros materiais, coordenadas, azimutes e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-lo à implantação do parcelamento, quando:



Art. 53. (...)

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; ou

VII - houver erro de anotação das dimensões, área do lote e endereçamento de projeto que configure erro material. (art. 53)

Tratam-se, portanto, de correções de casos específicos expressamente previstos no texto do projeto de lei complementar, possibilitando adequações em projetos já aprovados, desde que observadas as condições definidas no texto normativo.

Ademais, o PLC traz a figura do reparcelamento para permitir a reformulação de áreas previamente parceladas e registradas. O reparcelamento será admitido quando:

Art. 57. Fica admitido o reparcelamento do solo, nas seguintes hipóteses:

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; e

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.

§1º O reparcelamento de que trata este Título fica condicionado à anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§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.

O reparcelamento, portanto, é aplicável nas situações específicas previstas no art. 57 do PLC da proposta original, devendo, ainda, contar com a anuência da Seduh.

Ademais, importante destacar o contido no art. 60 do PLC:

Art. 60. 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 art. 57 desta Lei Complementar, tem por finalidade o cumprimento do objetivo do PDOT de otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos.

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

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

§2º O reparcelamento de que trata o *caput* fica condicionado 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.

Destaca-se que, nos termos da proposta, a reformulação de desenho urbano com alteração da área das unidades imobiliárias e das áreas públicas ou urbano com ou sem alteração da área das unidades imobiliárias e das áreas públicas, e com alteração de usos e parâmetros urbanísticos dependerá de participação popular, realização de estudos urbanísticos que comprovem a viabilidade da intervenção e desafetação de área pública, se o caso (art. 60, §2º). Além disso, os casos de reparcelamento em questão dependem de manifestação do Conplan (art. 58).

Há, ainda, a criação da Outorga Onerosa de Alteração de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Opar, especificamente para os casos em que o procedimento implique em 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, de modo a gerar pertinente contrapartida ao Estado em razão da referida alteração, levando-se em consideração para o cálculo da mencionada outorga a valorização das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento, o potencial construtivo e a supressão ou acréscimo de área pública.

Nos termos do normativo proposto, os valores arrecadados em razão do pagamento da Opar integrarão o Fundurb e o Fundhis, sendo voltados, portanto, para o adequado desenvolvimento da cidade e para

programas de habitação de interesse social, devendo ser observada a legislação específica para a sua utilização. Além disso, nos casos em que houver pagamento de OPAR em razão da alteração de uso do lote, não haverá incidência posterior de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT.

Por sua vez, no Título IV, o PLC trata do desdobro e do remembramento de lotes. Conforme consta das manifestações emitidas pelas áreas técnicas do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, a Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal, sendo a legislação que regula a matéria, atualmente.

A UAJ, da Selic, destacou, no entanto, que a referida matéria está sendo incluída no PLC em questão, com o objetivo de tratar em uma mesma lei os temas referentes ao parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, *“favorecendo a aplicabilidade, atualização e compreensão da norma”*, além de estarem sendo incluídos ajustes verificados como importantes, a fim de aprimorar a legislação que trata do tema. Nesse sentido, no PLC, a Seduh propôs, também, adequações quanto ao desdobro e remembramento de lotes, constando do Capítulo I do Título IV do PLC, as disposições gerais para o tema.

Há, ainda, a seguinte previsão para o desdobro de lotes:

Art. 72. 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. Excetuam-se do previsto no inciso II 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. 73. 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; e

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

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

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

§2º Excetuam-se do disposto no inciso I deste artigo casos previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, na Lei Complementar nº 875, de 2013, e no art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2018 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 a 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;

II - habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional; ou

III - habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de regularização fundiária.

Art. 74. 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. 75. 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.

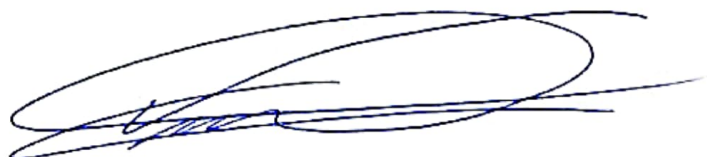
§1º Nos casos em que o desdobro ocorra da forma prevista no caput, compete ao órgão de fiscalização do Distrito Federal a realização de vistoria para verificação da correspondência da edificação existente e o licenciamento edilício original.

§2º 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. 76. 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.

Nos termos constantes do Despacho id. 84649822, foram aprimoradas as previsões referentes ao desdobro, adequando a legislação às situações atuais, sem afastar a observância dos requisitos urbanísticos necessários. Além disso, conforme destacado, houve a necessária adequação do texto proposto ao previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos.

Nesse caso, considerando a manifestação técnica constante do processo, parece justificada a necessidade de revogação da Lei Complementar nº 950, de 2019, que está sendo incorporada ao projeto de lei complementar



em análise neste colegiado, de forma a abarcar a matéria em legislação única e aperfeiçoando o seu texto.

Acrescente-se, outrossim, que o PLC elenca, ainda, as responsabilidades do Poder Público, do proprietário ou parcelador e do responsável técnico, de forma a facilitar a identificação dos deveres dos importantes atores no processo de parcelamento do solo.

Há, ainda, a criação de taxas, nos termos do que consta no Título VII. Nesse caso, conforme proposto, os valores e critérios de cálculo das taxas previstas no caput serão definidos em regulamento observando, no mínimo, a densidade populacional e a área da poligonal de projeto.

Por fim, importante destacar, também, que, nos termos do anteprojeto de lei complementar, não estão sujeitas às disposições do normativo proposto os núcleos urbanos informais inseridos nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, que para a sua respectiva regularização devem observar legislação própria.

2.1. Das previsões referentes à política habitacional do Distrito Federal

Importante considerar no texto do PLC em questão, as previsões concernentes à política habitacional do Distrito Federal.

Nesse sentido, cabe destacar que o projeto de lei complementar traz previsões que favorecem e incentivam a política habitacional do Distrito Federal.

Com efeito, no que se refere à contrapartida pelo impacto urbanístico, o PLC prevê que os valores arrecadados integrarão o Fundurb e o Fundhis e estabelece a sua dispensa nos casos de programas habitacionais de interesse social (art. 21, §§3º e 4º).

De igual forma, a Opar integrará o Fundurb e o Fundhis, não havendo a sua incidência para os casos de programas habitacionais em que a alteração seja exclusivamente para inclusão do uso habitacional.

Há que se considerar, ainda, que há a seguinte previsão para o caso de desdobro de lotes:

Art. 72. 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. Excetuam-se do previsto no inciso II 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. (grifo nosso)

Vê-se, assim, que o artigo supracitado traz requisitos a serem observados para o caso de desdobro de lotes, não se aplicando a área mínima de 125 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros para 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.

Tal previsão condiz com a necessária observância da realidade fática, também prevista no PDOT, que se deve considerar quando se trata de requisitos para lotes inseridos em áreas de interesse social.

Importante considerar, também, que o projeto de lei complementar traz as vedações para os casos de desdobro de lotes. Nesse caso, excetuam-se das vedações de desdobro, as habitações de interesse social vinculadas aos programas governamentais de provisão habitacional; e habitações de interesse social vinculadas aos programas governamentais de regularização fundiária (art. 73, §2º).

Por fim, estão isentas das taxas, os casos em que as glebas objeto estiverem localizadas em Áreas de Regularização de Interesse Social - Aris ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social.

Vê-se, assim, que o PLC demonstra o incentivo ao desenvolvimento de projetos urbanísticos voltados à população atendida pelos programas habitacionais realizados em âmbito distrital, garantindo o direito ao acesso à moradia previsto na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Distrito Federal e na legislação distrital que trata da política habitacional.

3. DA DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO NO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Após consolidada a minuta de PLC sob o ponto de vista técnico e apresentada a proposta para conhecimento e contribuições em audiência pública, realizados os devidos ajustes decorrentes das considerações e encaminhamentos debatidos com a população e órgãos participantes, como



etapa obrigatória o processo foi encaminhado à Assessoria de Órgãos Colegiados da Seduh para envio ao Conplan.

Na sessão do Conplan em que o processo que deu origem ao PLC foi pautado para distribuição, 4 Conselheiros manifestaram Interesse em relatar o processo. São eles: Almiro Júnior, representante da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/DF; Maria Sílvia, representante da Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal - Sema; Sandra Marinho, representante da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab; e, Júnia Bittencourt, representante União de Condomínios Horizontais do DF – Unica.

O trabalho de análise e discussão detalhada de cada item do PLC por parte dos conselheiros relatores e dos representantes da Seduh durou aproximadamente 10 meses, período em que foram realizadas várias reuniões para debaterem minuciosamente todo o PLC.

O resultado desse trabalho deu origem a dezenas de apontamentos referentes a pontos do PLC que, no entender deles, seria necessário realizar ajuste, modificação ou, até mesmo, supressão.

Todos os apontamentos feitos pelos conselheiros relatores foram com vistas à melhor compreensão da matéria e avaliação quanto ao seu impacto social, ambiental e urbanístico, inclusive com a preocupação de que ao final tivéssemos um PLC que, em razão da sua estruturação, fosse revestido de perenidade e de segurança jurídica.

Após a apresentação das ponderações dos Conselheiros Relatores, a equipe técnica da Seduh se debruçou sobre cada uma delas, o que ensejou na realização de diversas reuniões entre os Conselheiros Relatores e os representantes da Seduh para que, juntos, pudessem chegar a um consenso sobre o conteúdo e, conseqüentemente, sobre o melhor texto possível do PLC.

Ato contínuo, finalizados trabalhos, foi apresentada versão final da proposta para apreciação deste Conselho.

Fato é que a minuta ora apresentada é fruto da mais ampla, respeitosa, equilibrada e democrática discussão entre os Conselheiros Relatores e os representantes da Seduh, o que demandou trabalho árduo, comprometido e responsável por parte de todos os envolvidos, razão pela qual podemos dizer que a presente minuta é foi pensada, repensada por muitas cabeças e, ao final, escrita por várias mãos.

4. DAS RECOMENDAÇÕES DE ALTERAÇÃO AO TEXTO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Em análise aos autos, esses relatores verificaram o processo de elaboração e fundamentação técnica para a construção do projeto de lei complementar proposto.



Conforme acima destacado, verifica-se que os estudos e análises estão sendo realizados desde janeiro de 2020, constando dos autos documentos que demonstram os trabalhos realizados para a elaboração da proposta normativa em questão.

Em que pese os estudos e análises realizados, a fim de complementar o trabalho e consolidação do texto do projeto de lei complementar em questão, após reuniões realizadas entre os relatores, bem como com representantes da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal, propõe-se alterações, na forma apresentada a seguir.

4.1. Da inclusão de título referente ao parcelamento do solo urbano para provimento habitacional de interesse social

Inicialmente, destaca-se a sugestão de inclusão do Título III no texto do projeto de lei complementar, objetivando dispor sobre o parcelamento do solo urbano para provimento habitacional de interesse social.

A sugestão de inclusão é iniciativa do conselheiro relator representante da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab, objetivando ampliar a oferta habitacional de interesse social no Distrito Federal, observados critérios e requisitos específicos.

Assim após ampla discussão e estudos sobre os pontos a serem considerados no referido título, esses relatores, em debate com representantes da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal propõem a inclusão do Título III no PLC, com a seguinte redação:

TÍTULO III

O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PARA PROVIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

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.



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

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 faculdade de implantação do 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 Inc. I 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 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.

Art. 57. O parcelamento de que trata este título não exime o parcelador do atendimento da 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.

Destaca-se que, em razão da inclusão sugerida, faz-se necessária a renumeração dos títulos e artigos subsequentes do PLC.

4.2. Das demais alterações propostas

A par da sugestão sugerida no item 3.1, entende-se oportuna a adequação do art. 1º do PLC, de forma a especificar a não aplicação da norma aos núcleos urbanos informais, bem como a observância às diretrizes e riscos ecológicos instituídos pela legislação ambiental federal e distrital, razão pela qual propõe-se o que segue:

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.

Destaca-se que a redação sugerida para o §1º estava, anteriormente, prevista no art. 4º, propondo-se, portanto, adequação da estrutura dos artigos.

Propõe-se, também, a alteração do art. 2º do PLC para clarificar os objetivos da lei complementar, de modo que conste que:

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.

Outro pronto que merece ajuste é na estrutura do PLC, razão pela qual recomenda-se que os arts. 3º e 4º passem a integrar o Capítulo I do Título I.

Ainda com o objetivo de aperfeiçoar o entendimento da norma, propõe-se que o então §2º do art. 4º passe a ser previsto em artigo próprio, passando, portanto, a estar previsto no texto do PLC como art. 5º, sugerindo-se, ainda, a seguinte redação:

Art. 5º O parcelamento do solo deve ser precedido da fixação de diretrizes urbanísticas emitidas 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.

Para o art. 6º recomenda-se o ajuste da redação do inc. IV para que passe a constar o seguinte texto:

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

(...)

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

Entende-se adequado, ainda, que a redação do inc. I do art. 7º do projeto de lei complementar seja ajustada, objetivando, também, conferir maior clareza ao texto normativo. Assim, propõe-se a seguinte redação:

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;

(...)

Em continuidade à análise do texto normativo proposto, verificou-se oportuna a inclusão de parágrafo único no art. 10, a fim de

demonstrar a necessária regulamentação posterior para o desmembramento, razão pela qual propõe-se o que segue:

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 já existentes.

Parágrafo único. O regulamento desta lei complementar disporá sobre procedimento simplificado da modalidade prevista no caput.

O PLC apresenta em seu Capítulo III os dispositivos referentes aos condomínios de lotes. Por conseguinte, o art. 13, §1º estabelece os índices urbanísticos que devem ser definidos no projeto de urbanismo. Sob esse aspecto, entende-se necessária a inclusão da taxa mínima de permeabilidade, propondo-se, portanto, a inclusão do inc. VII, como segue:

Art. 13. (...)

§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:

(...)

VII- a taxa de permeabilidade mínima.

(...)

Propõe-se, ainda, a adequação da redação do art. 14 e do art. 17 para que passem a constar:

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. 17. (...)

1º Na hipótese do art. 15, inc. I, 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 e a manutenção das infraestruturas de que trata o caput são de responsabilidade dos condôminos.

Na sequência, o Título II da minuta do projeto de lei complementar trata da Aprovação do Parcelamento do Solo Urbano. O art. 19 prevê, assim, as etapas para a referida aprovação, constando o licenciamento urbanístico, licenciamento ambiental e o registro cartorial.

No caso, estes relatores verificaram a necessidade de previsão quanto ao licenciamento ambiental, considerando que a legislação específica pode estabelecer casos de dispensa.

Assim, propõe-se a inclusão do §2º com renumeração do anterior, para que passe a constar da seguinte forma:

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

I - licenciamento urbanístico;

II - licenciamento ambiental; e

III - 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 A etapa prevista no inc. II deste artigo pode ser objeto de dispensa nos casos especificados na respectiva norma ambiental ou em manifestação do órgão executor da política ambiental.

Verificou-se a pertinência, ainda, de que a previsão referente à contrapartida pelo impacto urbanístico, prevista no mesmo Título, possa ser convertida em unidades imobiliárias no mesmo empreendimento ou empreendimento situado em outra localidade, desde que aprovado pelo poder público, razão pela qual sugere-se o que segue:

Art. 21. (...)

§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 DF.

§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.

Outro ponto em que sugerimos a adequação, refere-se ao Capítulo I do Título II. Na proposta apresentada, o mencionado capítulo refere-se ao Licenciamento Urbanístico. No entanto, entende-se oportuno que o referido Capítulo refira-se ao Licenciamento Urbanístico e Ambiental, a ser dividido em Seções específicas para cada tema.

Assim, propõe-se a seguinte estrutura para o referido capítulo:

CAPÍTULO I

DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Seção I
Do Licenciamento Urbanístico
(...)

Subseção I
Da Aprovação Preliminar do Projeto de Urbanismo

Subseção II
Da Aprovação pelo Conplan
(...)

Subseção III
Da Aprovação Técnica do Projeto de Urbanismo
(...)

Seção II
Do Licenciamento Ambiental
(...)

Seção III
Da Aprovação por Ato do Chefe do Poder Executivo
(...)

Seção IV
Da Licença Urbanística
(...)

Subseção I
Do Cronograma Físico-Financeiro
(...)

Subseção II
Da Proposta de Garantia

No que se refere ao conteúdo do capítulo, destaca-se o art. 21 do PLC que trata, por conseguinte, da possibilidade de contrapartida pelo impacto urbanístico do parcelamento como condição de aprovação do projeto de urbanismo.

Considerando a matéria tratada, propõe-se nova redação para os parágrafos referentes ao citado artigo, a fim de conferir maior clareza aos recursos destinados à execução da política habitacional de interesse social no



Distrito Federal, propondo-se, assim, a reestruturação dos parágrafos e a inserção de novos, na forma como que segue:

Art. 21. (...)

§1º (...)

§2º (...)

§3º Não se aplica a contrapartida prevista neste artigo nos casos de programas habitacionais de interesse social.

§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 DF.

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

§7º A contrapartida pelo impacto urbanístico de que trata este artigo será exigida somente após a publicação de regulamento próprio.

Na mesma linha, objetivando aperfeiçoar o texto normativo, a fim de conferir maior clareza ao texto e possibilitar a adequada adoção das etapas necessárias ao procedimento em questão, propõe-se nova redação aos §§ 2º e 4º do art. 23, bem como a inserção do §6º, da seguinte forma:

Art. 23. (...)

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

(...)

§4º O cumprimento das etapas previstas no caput, ressalvado o disposto no inciso IV, 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.

(...)

§6º Após a aprovação preliminar do projeto de urbanismo, o processo de parcelamento do solo será encaminhado ao órgão executor da política ambiental para manifestação acerca do licenciamento ambiental em curso.

Para a fase de aprovação do projeto pelo Conplan, propõe-se a inclusão do parágrafo único no art. 25, o que segue:

Art. 25. A submissão da proposta de parcelamento do solo urbano ao Conplan se dá com a manifestação técnica conclusiva favorável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e será acompanhada do anteprojeto de urbanismo, que consiste na configuração final do parcelamento do solo, observado o disposto no §5º do art. 24 e no §2º do art. 31 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para apreciação de que trata o *caput* deve ser apresentada a viabilidade ambiental, ou sua dispensa, expedida pelo órgão executor da política ambiental.

Na Seção do Licenciamento ambiental, sugere-se alteração da redação dos artigos, com a adequação da numeração, considerando a proposta de reestruturação do texto, para que passem a constar da seguinte forma:

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 a

renovação de licenças ambientais permanentemente.

§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 conclusão da aprovação preliminar do projeto de urbanismo é condicionada à manifestação técnica do órgão executor da política ambiental, quanto à viabilidade ambiental do parcelamento do solo.

Nesse caso, está sendo proposta, também, nova redação para o art. 41 do PLC originalmente proposto, de modo que passe a constar do art. 106 do PLC, da seguinte forma:

Art. 106. 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

Para os dispositivos referentes à aprovação por ato do chefe do Poder Executivo, que, renumerado, passa a constar do art. 33 da proposta, sugere-se a inclusão de parágrafo único, para que passe a constar:

Art. 33. (...)

Parágrafo único. A proposta será encaminhada acompanhada de, no mínimo, a respectiva licença prévia ambiental, documento equivalente ou sua dispensa.

De igual forma, a fim de especificar os procedimentos referentes à licença urbanística, de forma a facilitar o entendimento para o destinatário da norma, propõe-se a inclusão de dispositivo no texto normativo, nos seguintes termos:

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

I - o cumprimento dos atos necessários à aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo previstos no art. 23 desta Lei Complementar;

II – a expedição da licença prévia ambiental, documento equivalente ou 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 infraestrutura 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 ato 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 36. A emissão da licença urbanística é condicionada à manifestação técnica do órgão executor da política ambiental quanto à viabilidade ambiental do parcelamento do solo.

Nesse sentido, o conteúdo originalmente previsto no art. 30 do PLC passa a constar do §2º do art. 34, enquanto o art. 31 e seu parágrafo passam a constar do art. 35 e seu parágrafo. Sendo, ainda, proposta a inclusão do art. 36, na forma acima.

Quanto à Subseção que trata do cronograma físico-financeiro, sugere-se a inclusão dos §§4º e 5º, ao atual art. 37 (antigo art. 32), nos seguintes termos:

Art. 37. (...)

§4º 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.

§5º 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.

Isso porque entende-se adequado que constem previsões específicas para o caso de inexecução das intervenções e obras, na forma prevista no PLC.

Ao texto do atual art. 39 (antigo art. 34), propõe-se a adequação do caput, para que conste conforme o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como a inclusão do §1º, com renumeração dos demais, como segue:

Art. 39. As intervenções e obras de infraestrutura constantes do Cronograma Físico- Financeiro devem incluir:

- 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; e
- 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.

Ao art. 41 (antigo art. 36), sugere-se a inclusão do §2º, com renumeração dos demais, a fim de destacar a responsabilidade do parcelador, nos casos que especifica, como segue:

Art. 41. (...)

§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 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

Quanto à Subseção II, que trata da proposta de garantia, a fim de especificar os procedimentos e as modalidades de garantia, no art. 42 (antigo art. 37), sugere-se a inclusão de parágrafos e renumeração dos demais, de forma que passe a constar:

Art. 42. (...)

§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 os requisitos 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. 94 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.

De igual forma, propõe-se a inclusão de parágrafo único ao art. 43 (antigo art. 38), a fim de resguardar a possibilidade de execução da garantia para implantação das obras de infraestrutura , com a seguinte redação:

Art. 43. (...)

Parágrafo único. A avaliação imobiliária, para os fins previstos no caput deste artigo, deve considerar o valor do lote anterior à implantação da infraestrutura.

Por oportuno, o Capítulo II do Título II trata do registro cartorial. Para o referido capítulo, considerando a análise conjunta realizada, propõe-se nova redação para o art. 46, bem como que seja alterado para o capítulo referente à implantação do parcelamento, em razão da matéria.

Assim, o referido artigo, com a renumeração passa a ser o art. 49, no Capítulo da Implantação do Parcelamento, com a seguinte redação:

Art. 49. A implantação do parcelamento com o efetivo início das obras fica condicionada ao registro do parcelamento e ao respectivo licenciamento ambiental, ou sua dispensa, de acordo com normativas específicas de cada uma.

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.

Sugere-se, ainda, nova redação a dispositivos específicos, que passam a ser renumerados em razão da alteração anteriormente destacada, na forma como segue:

Art. 46. (...)



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

§3º Em caso de pagamento da contrapartida pelo impacto, em forma de unidades imobiliárias, o registro destas só poderá ser cancelado de acordo com o cálculo do valor proporcional da garantia após o cancelamento previsto no caput.

§4º O cancelamento do registro do parcelamento deverá ser informado ao órgão gestor ambiental e aos órgãos licenciadores de infraestrutura.

(...)

Art. 48. (...)

Parágrafo único. Fica vedada a anuência para o cancelamento do registro, em caso de prejuízo ao interesse público em razão do disposto nos incisos I e II deste artigo, ou por questões devidamente justificadas.

O Capítulo III do Título II, por sua vez, trata da implantação do parcelamento. Para o referido tema entendeu-se oportuna a inclusão de parágrafos, a fim de melhor definir a forma de expedição do termo de verificação de obras de infraestrutura – TVI, razão pela qual propõe-se que os dispositivos constem da seguinte forma:

Art. 50. (...)

§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 interessado 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.

Na mesma linha de análise, o Capítulo IV trata da retificação e ajustes de projeto de urbanismo registrado. Para o referido tópico, verificou-se, em análise conjunta, a sugestão de que o referido capítulo passe a ser o Título III, considerando a pertinência temática.

Verificou-se, ainda, a necessidade de ajuste no caput do art. 54 (atual art. 59) e inclusão do inc. VIII, em complementação do contido no §4º, bem como inclusão do §6º e ajuste de redação dos parágrafos anteriores, como segue:

TÍTULO IV

DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADO

Art. 59. O projeto urbanístico registrado em cartório de registro de imóveis pode ser objeto de retificações e ajustes, aprovado 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:

(...)

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.

(...)

§ 4º Os atos praticados na forma do caput não podem resultar em redução de área pública, exceto nos casos previstos no inciso VIII, 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 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.

Nesse aspecto, com a inclusão do inc. VIII ao art. 59, verificou-se a possibilidade de exclusão do disposto no antigo art. 55.

Dando sequência à análise do PLC, verificou-se que o Título III, alterado para Título V, trata do reparcelamento do solo urbano. Para o referido tema, considerando a análise conjunta realizada, entendeu-se oportuno o aprimoramento do texto do art. 61, do art. 62 do PLC, e seu §1º, bem como a inclusão do inc. V e dos §§ 4º e 5º, da seguinte forma:



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; e

II - aprovação do reparcelamento do solo por ato do Chefe do Poder Executivo; e

III - a expedição da licença urbanística.

§2º O procedimento previsto no inc. I do §1º 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 confratação.

§ 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. (...)

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.

(...)

§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.

(...)

§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.

Sugere-se, outrossim, a alteração da redação do art. 65, como segue:

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 art. 57 desta Lei Complementar, tem por finalidade o cumprimento do objetivo do PDOT de otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada.

(...)

§2º O reparcelamento de que trata o caput, bem como a hipótese do art. 62, inc. V, ficam condicionados à:

I - participação popular;

II - realização de estudos urbanísticos que comprovem a viabilidade da intervenção;

III - desafetação de área pública, quando for o caso; e

IV - deliberação do Conplan.

(...)

§5º Os casos previstos no caput podem estar sujeitos ao licenciamento ambiental.

De igual forma, entende-se adequada, ainda, a realização de ajustes nos parágrafos do art. 66, a fim de deixar clara a proporção a ser destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e o Fundo Distrital de Habitação – Fundhis, bem como especificando a observância à política habitacional de interesse social, afastando dificuldades de aplicação futura dos referidos dispositivos.

Nesse sentido, sugere-se que conste o que segue:

Art. 66. (...)

§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 posterior de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt.

O Título VI do PLC estabelece, por sua vez, sobre o desdobro e remembramento de lotes. No caso, propõe-se, tão somente, a inclusão do parágrafo único ao art. 68, bem como do §1º ao art. 80, com renumeração dos demais, adequação da redação do art. 76, da seguinte forma:

Art. 68. (...)

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. 80. (...)

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

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.

A par disso, a fim de possibilitar a adequação da aprovação do remembramento, quando ocorrer, simultaneamente, o licenciamento edilício, propõe a adequação da ordem dos parágrafos e ajuste da redação do §2º, como segue:

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.

Para melhor adequação da estrutura do PLC propõe-se, também, a alteração do título referente às taxas, para que conste anteriormente ao título referente às responsabilidades.

Dessa forma, o Título VII passa a se referir às taxas e o Título VIII às responsabilidades, com a consequente renumeração dos artigos.

Ao Título VIII propõe-se, ainda, a inclusão de dispositivos referentes às responsabilidades do poder público, nos seguintes termos:

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 Mesmo nos casos em que as irregularidades não forem constatadas, mas em que forem identificados indícios suficientes, caberá ao órgão onde o indício for identificado, comunicar à autoridade policial para adoção das medidas cabíveis, sem prejuízo da adoção de providências 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.

Art. 89. (...)

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

V - aplicar as sanções previstas nesta Lei Complementar.

No que se refere às responsabilidades do proprietário e do parcelador, propõe-se:

Art. 92. (...)

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;

(...)

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

(...)

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;

(...)

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;

(...)

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

Quanto às responsabilidades do responsável técnico, sugere-se a alteração do §1º do art. 90, da seguinte forma:


Art. 95. (...)

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;

(...)

§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.

Sugere-se, ainda, que onde consta no texto certidão de ônus, passe a constar certidão de inteiro teor da matrícula. Nesse mesmo sentido, propõe-se que a redação do art. 101 passe a constar da seguinte forma:



Art. 101. Em qualquer das hipóteses previstas nesta Lei Complementar, o requerimento deve ser acompanhado da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, bem como da documentação pessoal do seu proprietário e do procurador, quando for o caso.

Acrescente-se que considerando, ainda, a matéria tratada no PLC entende-se adequada a revogação, também, da Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, além daquelas já elencadas no art. 104.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Feitas essas considerações, e observado o devido reconhecimento pelo trabalho realizado pelas então conselheiras Maria Sílvia, Sandra Marinho e Júnia Bittencourt, que se desligaram do Conselho em razão de fim de mandato, o Conselheiro Relator que remanesceu, após revisar todo o trabalho até então realizado, entendeu que a proposta está apta à votação.

Com efeito, o PLC proposto cumpre o seu papel no tocante à atualização dos procedimentos para o parcelamento urbano do solo no Distrito Federal, contribuindo para a renovação legislativa do tema e propiciando o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território.

Além disso, o PLC propõe avanços significativos nos procedimentos para o parcelamento do solo urbano, estabelecendo requisitos para essa finalidade, além do reparcelamento, ajustes e retificações, prevendo, ainda, importantes procedimentos para os casos de política habitacional, se constituindo, portanto, em importante marco legal no Distrito Federal.

Assim, visualiza-se que o projeto de lei complementar que se propõe proporciona o desenvolvimento urbano do território de forma ordenada e compatível com as normas de planejamento urbano do Distrito Federal, adequando a legislação à atualidade, sem perder de vista a observância das demais legislações aplicáveis, garantindo a eficiência do processo de parcelamento do solo urbano.

VOTO

Deste modo, assentado no resultado evidenciado das análises implementadas pelas áreas técnicas da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, em especial, nos Documentos id. 77128276, 77153886, 77190300, 77689414, 84636621, 84636731, 84649822, 84672516, que demonstram, de forma inequívoca, que foram realizados os estudos necessários para a atualização da legislação de



parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, observada a legislação que regula a matéria, em especial às regras gerais dispostas na legislação federal aplicável ao parcelamento do solo e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, observando-se, ainda, requisitos próprios e aplicáveis para os programas habitacionais, em especial os de interesse social, e o voto vista apresentado pela Casa Civil, VOTO PELA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO DISTRITO FEDERAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, incorporando, nessa manifestação a proposta apresentada pela Casa Civil, na forma exibida no documento em anexo e consideradas as propostas de alterações contidas neste voto, em especial em seu item 4, consolidadas na forma da minuta em anexo. É como voto.



~~ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SECCIONAL DO DISTRITO FEDERAL – OAB/DF~~

Almiro Cardoso Farias Júnior – Conselheiro Relator