

ANÁLISE PLC DE PARCELAMENTO DO SOLO

ARTIGO ORIGINAL

REDAÇÃO VOTO RENATO CASA CIVIL

COMENTÁRIOS RODAS DA PAZ/ANDAR A PÉ

SUGESTÃO DE REDAÇÃO RODAS DA PAZ/ANDAR A PÉ

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

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

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

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

Art. 2º Constituem objetivos desta Lei Complementar:

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Não cabe citar uma situação informal, caso se refira a situação irregular, no âmbito de uma Lei, inclusive não submetendo tal situação às imposições desse disposto legal; 2) Se há uma previsão legal ou registro cartorial, tais situações não são mais “informais” e devem observar esse PLC; 3) Tal situação poderá fazer com que processos “informais” se disseminem, totalmente fora dos condicionantes legais, e fiquem legitimados pela existência de tal parágrafo, colocando em risco os objetivos dispostos nos incisos IV e IX do art. 2º desta Lei.

EXCLUIR ESSE PARÁGRAFO

Não fica claro no PLC como esse objetivo será cumprido. Trata-se do mais relevante deles, uma vez que buscaria colocar em ordem de prioridade o adensamento das áreas urbanas já consolidadas em vez de espalhar ocupações em locais que exigiriam um maior esforço do GDF, e dos próprios empreendedores, para a construção de infraestruturas.

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.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Excetuam-se das vedações previstas no caput os casos dispostos nos incisos I a V deste artigo, desde que comprovada a possibilidade de solução por meio de laudo técnico atestado por responsável técnico, com anuência do órgão ambiental competente.

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

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

Art. 5º O parcelamento do solo deve ser precedido da fixação de diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observadas as contribuições, quando houver, dos órgãos ambientais, de infraestrutura e de mobilidade na sua elaboração.

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

I - respeitar a faixa não edificável ao longo das faixas de domínio público das rodovias reservando, no mínimo, 5 (cinco) metros de área de cada lado;

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

I - respeitar a faixa não edificável de, no mínimo, 5 metros a contar dos limites da rodovia, em cada uma das margens da mesma

II - respeitar ao longo das águas correntes e dormentes, áreas de faixas não edificáveis de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, contados a partir da borda da calha do leito regular, salvo quando previsto de forma diversa na legislação ambiental;

III – respeitar a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, ao longo da faixa de domínio das ferrovias;

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

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

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

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

§ 2º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até 26 de novembro de 2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso I do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado.

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

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

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

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

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

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

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

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

II - respeitar ao longo das águas correntes e dormentes, áreas de faixas não edificáveis de, no mínimo, 15 metros de cada lado, contados a partir da borda da calha do leito regular, salvo quando previsto de forma diversa na legislação ambiental ou quando fundado em estudos técnicos aprovados pelo órgão executor da política ambiental;

Uniformizar redação com o inciso I

As faixas de domínio das rodovias e ferrovias não podem ser parceladas. Assim, sugere-se manter nesse parágrafo somente aquelas previstas no inciso II.

§ 3º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data da publicação da Lei Federal nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso I do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado.

III - respeitar a faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros a contar dos limites da ferrovia, em cada uma das margens da mesma

§ 1º As faixas não edificáveis previstas no inciso II deste artigo são admitidas como parte integrante dos lotes, desde que sem nenhuma espécie de edificação, incluindo cercamentos

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

Parágrafo único. Excetua-se das vedações previstas no caput os casos dispostos nos incisos I a V do caput deste artigo, desde que comprovada a possibilidade de solução por meio de laudo técnico atestado por responsável técnico, com anuência do órgão ambiental competente.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES

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

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

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

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

CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO DE LOTES

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

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

Parágrafo único. É admitido condomínio de lotes nos lotes já registrados cujos usos previstos na legislação de uso e ocupação permita a sua implantação.

É fundamental ouvir os órgãos competentes, nos distintos aspectos elencados nesses incisos, e não só o órgão ambiental, não imputando ao órgão ambiental competências para as quais pode não estar plenamente capacitado.

1) Não fica clara a diferença entre DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO e a razão para ter essas duas definições neste PLC; 2) sugere-se usar o instrumento previsto na Lei 6766 (DESMEMBRAMENTO); 3) se de acordo com a sugestão de 2), para que não haja diferente interpretação dada a prática de leis anteriores, deve-se destacar em parágrafo específico a equivalência desses dois conceitos; 4) o caput deste artigo, em analogia ao caput do art. 9º, precisa explicitar o sujeito das ações de prolongamento, modificação ou ampliação, no caso, as vias.

1) ao citar que haverá procedimento "simplificado", esta Lei precisa estabelecer os critérios e limites para tal simplificação; 2) se assim não for, será dada carta branca para qualquer procedimento simplificado, o que impede que haja tal explicitação nesse parágrafo; 3) A regulamentação se dará em todos os casos necessários, desde que não fira o texto do PLC, não se observando a necessidade dessa citação específica neste artigo

explicitar a equivalência entre as modalidades desmembramento e desdobro para que não haja insegurança jurídica com relação às definições em Leis anteriores.

correção gramatical

A partir da aprovação deste novo PLC, alteram-se os procedimentos para todos os parcelamentos, que devem sempre observar a legislação de uso e ocupação do solo, o que faz desnecessário tal parágrafo

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

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

EXCLUIR ESSE PARÁGRAFO

Parágrafo único. As modalidades Desmembramento e Desdobro são equivalentes.

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

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

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

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

§2º A dimensão mínima e máxima dos lotes destinados a implantação do condomínio de lotes são definidas nas diretrizes urbanísticas, não se aplicando o disposto para condomínios urbanísticos e projeto urbanístico com diretrizes especiais.

§2º A dimensão mínima e a dimensão máxima dos lotes, destinados a implantação do condomínio de lotes, são definidas nas diretrizes urbanísticas, não se aplicando o disposto para condomínios urbanísticos e projeto urbanístico com diretrizes especiais, de que trata o PDOT

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

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

- I - por ato do chefe do Poder Executivo, quando em conjunto com o projeto de urbanismo do parcelamento em que este se encontra inserido; ou
- II - por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, quando posterior ao registro do parcelamento em que estiver inserido.

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

correção gramatical

explicitação da densidade a que se refere o inciso

exclusão do "e" em função da inclusão o inciso VIII

inclusão do "e" em função da inclusão o inciso VIII
Índice urbanístico que precisa também ser definido previamente ao projeto de urbanismo

1) correção gramatical; 2) exclusão dos condomínios urbanísticos, pois esses já estão excluídos da aplicação desta LC conforme art. 104; 3) não diferenciar entre diretrizes urbanísticas especiais e não especiais

Necessidade de compensar o poder público pelo impacto gerado por condomínio de lotes em áreas isoladas.

Necessidade de garantir condições de plena integração com as áreas urbanas contíguas.

Remeter a normativo complementar o detalhamento dos critérios para que não haja dúvidas quanto ao cumprimento dos novos parágrafos propostos.

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

I - a densidade populacional bruta;

VI - a máxima extensão territorial contínua de lotes permitida para implantação de condomínio de lotes;

VII - a taxa de permeabilidade mínima; e

VIII – os afastamentos mínimos internos e externos aos lotes

§2º As dimensões mínima e máxima dos lotes destinados a implantação do condomínio de lotes são definidas nas diretrizes urbanísticas

§3º A implantação de condomínios de lotes será condicionada às seguintes responsabilidades do parcelador, conforme regulamento:

I - garantia da execução da infraestrutura pública viária e de saneamento básico impactada; II - compensação pelo impacto nos equipamentos públicos de saúde, educação, transporte e segurança.;

§4º Quando em áreas urbanas consolidadas, os condomínios de lotes deverão garantir que as laterais frontais das unidades imobiliárias limites do condomínio estejam voltadas para a área urbana contígua.

§5º Os critérios e procedimentos para o cumprimento do disposto nos parágrafos 3º e 4º deste artigo serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

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

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

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

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.

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

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

TÍTULO II DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

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.

Dar maior transparência ao texto

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

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

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

§1º A contrapartida pelo impacto urbanístico do parcelamento, prevista no caput deste artigo, deve considerar, cumulativamente, no mínimo:
I - a densidade demográfica ou populacional;
II - a localização do parcelamento urbano em relação aos núcleos urbanos existentes;
III - o porte do parcelamento urbano; e
IV - a capacidade instalada de infraestrutura urbana.

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

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

§2º O regulamento desta lei complementar estabelecerá o enquadramento da contrapartida e a respectiva forma de pagamento.

§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, 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.

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

CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Seção I Do Licenciamento Urbanístico

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

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

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

III - aprovação técnica final 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.

Subseção I

Da Aprovação Preliminar do Projeto de Urbanismo

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

I - comprovação da propriedade da gleba;

II - levantamento topográfico;

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

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

Art. 22. O licenciamento urbanístico consiste na aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo, observadas as diretrizes urbanísticas e aspectos ambientais, compreendendo:

É importante que haja estudo específico para a definição do valor da contrapartida, considerando sobretudo que não deve se tratar de um imposto sem aplicação previamente estabelecida, mas uma compensação que possa suprir gastos difusos do GDF, tanto para viabilizar esses empreendimentos quanto aqueles de interesse social que estão sendo isentos dessa cobrança.

É importante que a contrapartida criada neste PLC venha a efetivamente cobrir prioritariamente os custos com a implantação dos parcelamentos de interesse social, declaradamente isentos da contrapartida. Assim, aumenta-se a garantia de que a infraestrutura para os parcelamentos de interesse social seja efetivamente realizada.

1)Exigência sem prazo corre o risco de não se efetivar; 2) É importante fazer coincidir os prazos de regulamentação da contrapartida com a regulamentação dessa LC para que esse dispositivo seja efetivamente implantado

ajuste na redação

Alteração do nome da aprovação final, excluindo a palavra técnica julgada desnecessária por não estar presente na aprovação preliminar, também técnica, e para não discriminar a posição do Conplan que tem sido também técnica.

§ 2º O regulamento desta lei complementar estabelecerá os critérios e procedimentos para a definição da contrapartida, considerando a destinação dos recursos arrecadados para a compensação de impactos nas políticas públicas gerados pela necessidade de atendimento a parcelamentos no DF.

§4º Os valores arrecadados em razão do pagamento da contrapartida pelo impacto urbanístico do parcelamento integrarão prioritariamente o Fundo Distrital de Habitação – Fundhis ou, quando não houver demanda suficiente de recursos remanescentes neste, o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb.

§8º A contrapartida pelo impacto urbanístico de que trata este artigo será exigida somente após a publicação de regulamento próprio, publicado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei.

II - deliberação sobre a proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal – Conplan;

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

III - consultas de interferências e viabilidade do parcelamento;
IV - diretrizes urbanísticas; e
V - projeto de urbanismo.

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

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

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

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

§5º Para aprovação preliminar do projeto de urbanismo devem ser apresentados, no mínimo, manifestações das entidades responsáveis quanto às soluções de infraestrutura de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, estabelecidas na legislação federal e distrital aplicável ao parcelamento do solo.

§6º 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.

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

Parágrafo único. A aprovação de que trata o caput deve ser averbada com cláusula resolutiva na matrícula do imóvel, no prazo estabelecido no regulamento desta Lei Complementar.

Subseção II
Da Aprovação pelo Conplan

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.

correção de texto
correção de texto
explicitação dessa etapa, de atribuição do parcelador
explicitação dessa etapa, de atribuição do órgão analista do projeto

Adequação do parágrafo 4º para compatibilizar com os incisos, bem como definir claramente a responsabilidade pelos incisos que não são de responsabilidade do parcelador

Correção do nome da infraestrutura para águas pluviais de acordo com suas efetivas funções

Ajustar redação do parágrafo sobre a viabilidade ambiental para que esteja de acordo com a redação dos artigos 25 e 32 deste PLC

Novo parágrafo

Adequação da redação à etapa e instrumento previstos no art. 23

III - consultas sobre interferências e viabilidade do parcelamento;
IV – definição de diretrizes urbanísticas
V – apresentação do projeto de urbanismo
VI - análise e manifestação sobre o projeto de urbanismo

§4º O cumprimento das etapas previstas no caput, ressalvado o disposto nos incisos IV e VI, de competência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, é de responsabilidade exclusiva do parcelador, incluindo as intervenções necessárias para atendimento das exigências estabelecidas pelos órgãos competentes e obtenção das respectivas anuências e licenças.

§5º Para atendimento do inciso III do caput deste artigo, devem ser apresentadas, no mínimo, manifestações das entidades responsáveis quanto às soluções de infraestrutura de manejo das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, estabelecidas na legislação federal e distrital aplicável ao parcelamento do solo.

§6º Cumpridas as etapas previstas no caput deste artigo, o processo de parcelamento do solo será encaminhado ao órgão executor da política ambiental para manifestação acerca da sua viabilidade ambiental

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

Art. 25. A aprovação preliminar do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal será submetida à deliberação do Conplan.

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>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.</p> | <p>Parágrafo Único. Para submissão ao Conplan, a proposta deve ser acompanhada da viabilidade ambiental, ou sua dispensa, expedida pelo órgão executor da política ambiental.</p> | <p>excluir tendo em vista a previsão dessa exigência em parágrafos do art. 23</p> | <p>excluir parágrafo</p> |
| <p>Art. 26. O parcelador deve observar, quando possível, eventuais recomendações do órgão colegiado.</p> | <p>Art. 26. As eventuais recomendações do Conplan, no ato de sua deliberação, devem ser observadas pelo parcelador. Parágrafo único. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal poderá justificar, ouvido o parcelador, se for o caso, a impossibilidade técnica do atendimento das recomendações do Conplan.</p> | <p>Explicitar a necessidade de serem observadas recomendações e, também, condicionantes aprovadas pelo Coplan, enquanto regra Permitir, enquanto exceção, que eventuais não atendimentos das recomendações possam ser tecnicamente justificados, desde que em acordo com o órgão responsável pela aprovação urbanística do parcelamento</p> | <p>Art. 26. O parcelador deve observar as recomendações e condicionantes deliberadas pelo Conplan Parágrafo único. O não cumprimento das recomendações previstas no caput deverá ser tecnicamente justificado e acordado com o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano</p> |
| <p>Subseção III</p> | | | |
| <p>Da Aprovação Técnica do Projeto de Urbanismo</p> | | | |
| <p>Art. 27. Após a deliberação da proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conplan, o parcelador deve apresentar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o projeto de urbanismo, que consiste na consolidação final do projeto de parcelamento do solo urbano, conforme conteúdo definido na regulamentação desta Lei Complementar.</p> | | <p>conforme já argumentado anteriormente, retirando a palavra "Técnica"</p> | <p>Da Aprovação Final do Projeto de Urbanismo Art. 27. Após a deliberação da proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conplan, o parcelador deve apresentar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o projeto de urbanismo, que consiste na consolidação final do projeto de parcelamento do solo urbano, conforme deliberado pelo Conplan e conteúdo definido na regulamentação desta Lei Complementar</p> |
| <p>Art. 28. Após a apresentação do projeto de urbanismo pelo parcelador, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal realizará análise e manifestação técnica conclusiva quanto à aprovação técnica do projeto de urbanismo. Parágrafo único. Em caso de manifestação técnica favorável, os documentos que compõem o projeto de urbanismo receberão a aprovação técnica. Seção II Do Licenciamento Ambiental</p> | | <p>Para padronizar o nome da aprovação final dando coerência ao tratamento desse instrumento nos demais artigos</p> | <p>Art. 28. Após a apresentação do projeto de urbanismo pelo parcelador, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal realizará análise técnica conclusiva para emissão da aprovação final do projeto de urbanismo.</p> |
| <p>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.</p> | | <p>Excluir parágrafo considerado desnecessário em função do ajuste proposto no caput</p> | <p>Excluir esse parágrafo</p> |
| <p>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.</p> | | | |

§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.

Art. 32. A continuidade da análise do projeto de urbanismo está condicionada à manifestação do órgão executor da política ambiental quanto à viabilidade do parcelamento do solo.

Excluir art. Uma vez que as previsões do art. 23 e art. 25 deixam claro que a manifestação quanto à viabilidade ambiental é requisito para a análise do Conplan e consequente continuidade do processo excluir artigo

Seção III
Da Aprovação por Ato do Chefe do Poder Executivo

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

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

exclusão da palavra técnica da aprovação final

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

Seção IV
Da Licença Urbanística

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.

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

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

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

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

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.

Subseção I

Do Cronograma Físico-Financeiro

Art. 37. O cronograma físico-financeiro deve indicar as intervenções e obras definidas nos termos do art. 39 desta Lei Complementar, com os respectivos custos, obtidos a partir do orçamento apresentado, e especificação de cronograma para cada execução, devendo ter prazo determinado de, no máximo, 4 anos, passível de prorrogação mediante apresentação de justificativa técnica.

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

§2º Nos casos em que houver indicação de intervenções ou obras de infraestrutura decorrentes de medidas mitigadoras e compensatórias, estas devem constar nos orçamentos e cronogramas físico-financeiros, devendo ser apresentados separadamente.

§3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal não possui competência para análise e aprovação de estudos de concepção, projetos básicos, projetos executivos e orçamentos, competindo-lhe apenas a aprovação do cronograma físico-financeiro elaborado com base na aprovação, visto, ou atestado dos órgãos competentes, conforme o caso, consistindo na mera conferência da previsão de todas as intervenções definidas nos termos do art. 39 desta Lei Complementar e seus respectivos orçamentos.

§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.

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

Art. 39. 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.

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

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

§2º O visto deve, no mínimo, atestar que os projetos apresentados atendem às obras e intervenções necessárias ao parcelamento do solo urbano.

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

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

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

Subseção II
Da Proposta de Garantia

sugestão de ajuste na redação

Adequação aos conceitos mais modernos sobre águas pluviais para que contemple de forma mais abrangente o tratamento que se tem proposto a elas

Explicitação do órgão responsável pelo visto

correção gramatical e explicitação do responsável pela gestão específica

Explicitação de que a manifestação final do órgão responsável pela gestão da infraestrutura deverá ser favorável à aceitação do que tenha sido realizado

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

- I - sistema de manejo de águas pluviais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – na eventual substituição da garantia;

III – no descaucionamento parcial; e

IV- na eventual renovação da licença urbanística.

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

Este novo parágrafo está em contradição direta com o caput do art. 42. Afinal, as intervenções e obras de infraestrutura internas ao lote devem ser executadas pelo empreendedor e, caso não sejam, a viabilidade do parcelamento somente será possível com a continuidade pelo poder público da execução dessas intervenções.

excluir este novo parágrafo

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

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

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

CAPITULO II DO REGISTRO CARTORIAL

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

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

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

§3º Para o registro cartorial de que trata este Capítulo é suficiente e necessária a apresentação da licença urbanística emitida na forma da Seção IV do Capítulo I deste Título, acompanhada dos respectivos documentos técnicos, independentemente do licenciamento ambiental.

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

Art. 45. O cartório de registro de imóveis competente deve dar ciência do registro do parcelamento do solo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, no prazo máximo de 30 dias a contar de sua efetivação, nos termos da legislação federal aplicável ao parcelamento do solo.

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

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

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

§2º O cancelamento do registro de que trata o caput depende de acordo entre o loteador e o 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.

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

substituir loteador por parcelador

substituir loteador por parcelador

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

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

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

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

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

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.

§1º 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 do caput deste artigo, ou por questões devidamente justificadas.

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

sugestão de ajuste na redação

ajuste na redação

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

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

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

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

especificar que se trata "da" gleba remanescente, específica, e não "de" gleba que pode não estar vinculada ao registro

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

CAPÍTULO III DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO

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.

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

ajuste de redação

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

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

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

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

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

§3º O 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.

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

§1º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal não possui competência para o recebimento das intervenções e das obras de infraestrutura, competindo-lhe apenas a emissão do TVI, consistindo na conferência das manifestações dos respectivos órgãos em relação ao cronograma físico-financeiro aprovado.

§2º Pode ser emitido TVI específico para cada obra de infraestrutura executada pelo parcelador e recebida pelo órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, ou um único TVI para todas as obras recebidas.

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO 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;

padronização da redação com os demais incisos

I - a realizar 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.

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:

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;

atividade regulatória e não simplesmente orientativa com relação às regras

Esse inciso parece ferir a LUOS uma vez que ser dessa Lei a prerrotiva de definir usos e ocupações

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

excluir o inciso

Explicitação de áreas de preservação permanente, muitas vezes conflitantes com projetos urbanísticos e nem sempre integradas a unidades de conservação ambiental, conforme exemplo do campus da UnB no Gama

III – for identificada a presença de conjunto de espécies arbóreas ou implantação de praças, Parques, unidades de conservação ou áreas de preservação permanente nos sobre lotes ou projeções;

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

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

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

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

ajuste ortográfico

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

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

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

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

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

TÍTULO IV DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

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.

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

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

IV – 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 confrontação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

correção ortográfica

correção gramatical

correção gramatical

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

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

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

Não é razoável que definição tão relevante seja implantada por meio de parágrafo em artigo que trata de tema diverso; deve ser realizada consulta jurídica sobre a previsibilidade legal desse ajuste

ACRESCENTAR UM ARTIGO COM ESSA REDAÇÃO, SE FOR CONSIDERADA LEGAL TAL PREVISÃO, NO CAPÍTULO DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1) Sugere-se incluir esse parágrafo único para que fiquem claros os critérios a serem utilizados para tal flexibilização. 2) Processos recentes analisados no Conplan (UnB no Gama, por exemplo) deixam claro que esse procedimento não é o mais adequado quando o equipamento público criado ou a reformulação do desenho urbano gerem impactos desproporcionais no território. 3) Por outro lado, há casos de regularização de situação já consolidada onde tal simplificação pode ser razoável, a exemplo de várias pequenas ocupações já consolidadas e de baixo impacto urbanístico. 4) Assim, cabe cautela na definição de critérios para que essa dispensa seja considerada, daí porque a proposta de que um regulamento seja elaborado e que seja previamente ouvido o Conplan no processo de sua elaboração.

Parágrafo único. O disposto no caput somente entrará em vigor após a vigência de regulamento que estabeleça critérios objetivos para os casos previstos no inciso I e que justifiquem essa dispensa, ouvido previamente o Conplan.

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

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

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

II - as alterações de traçado viário e estacionamentos;

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

IV - o desenho de novos espaços livres públicos.

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

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

I - alterações de traçado viário e estacionamentos;

II - redesenho de espaços livres públicos; e

III - alteração ou criação de unidades imobiliárias e de áreas públicas.

§2º O reparcelamento de que trata o caput, bem como a hipótese do art. 62, inciso 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.

§3º A participação popular a que se refere o inciso I do §2º do art. 65 desta Lei Complementar deve ocorrer em uma das formas previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – PDOT.

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

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

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

§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.

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

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

TÍTULO VI

DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

conforme discutido no art. 8º

§4º Os valores arrecadados em razão do pagamento da Opar integrarão prioritariamente o Fundo Distrital de Habitação – Fundhis ou, quando não houver demanda suficiente de recursos remanescentes neste, o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb.

DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

correção gramatical

correção gramatical

correção gramatical

correção gramatical

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

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

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

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

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

correção gramatical

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

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

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

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

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

ajuste no texto

ajuste no texto

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

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

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

correção gramatical

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

correção gramatical

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

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

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

§3º O descumprimento do disposto no §1º deste artigo implica na anulação do respectivo ato, retornando o lote às suas características originais.

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

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

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

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

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

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

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

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

§3º O descumprimento do disposto no §2º deste artigo desta Lei Complementar implica na anulação da alteração de lote realizada, retornando o lote às suas características originais.

CAPÍTULO II DO DESDOBRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

II - projeção;

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

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

§1º A destinação dos lotes identificados neste artigo 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 à área média dos lotes de mesmo uso, calculado com base no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI do parcelamento do solo que lhe deu origem;
- II - habitação de interesse social vinculada aos programas governamentais de provisão habitacional; ou
- III - habitação de interesse social vinculada aos programas governamentais de regularização fundiária.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DO REMEMBRAMENTO

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

correção gramatical

1) os casos previsto na LC 806 são para uso religioso e de assistência social - é importante explicitar esses usos para que não fique vaga e pouco transparente a expressão "nos casos previstos"; 2) A LC 875 define o desdobro de várias unidades imobiliárias de interesse social - não seria o caso de passar essa citação para artigo final deste PLC deixando claro que essa LC 875 não está sendo afetada pelas novas regras de desdobro; 3) O art. 4º da LC 941 define o desdobramento (desdobro?) de unidades habitacionais no Jardim Botânico - idem o que foi sugerido em 2).

correção gramatical

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

§2º Excetuam-se do disposto no inciso I deste artigo os lotes para uso religioso e para assistência social, previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, e os lotes destinados à:

- I - UOS RO 1, RO 2, RO 3 em que a área dos lotes resultantes do desdobro seja igual ou superior à área média dos lotes de mesmo uso, calculada com base no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI do parcelamento do solo que lhe deu origem;

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

§2º Até a aprovação do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, o remembramento de lotes com parâmetros de uso e ocupação do solo distintos devem ser precedidos de consulta à unidade gestora do Conjunto Urbanístico de Brasília do órgão gestor do desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO VII DAS TAXAS

Art. 85. Ficam criadas as seguintes taxas:

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

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

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

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

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

§ 3º O pagamento das taxas citadas neste artigo não dispensa o pagamento das demais taxas existentes.

TÍTULO VIII DAS RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I DO PODER PÚBLICO

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

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

§1º 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. 88. É de responsabilidade das entidades gestoras das respectivas infraestruturas necessárias à aprovação do parcelamento do solo urbano, no âmbito de sua competência:

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

II - analisar a viabilidade de atendimento pelo sistema existente;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

É importante que as atribuições listadas no caput sejam efetivamente exercidas pelos órgãos públicos competentes e não sejam consideradas meras sugestões desta Lei.

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

- I - realizar a fiscalização, a qualquer tempo, da implantação do parcelamento do solo urbano, a fim de verificar a adequação ao projeto aprovado;
- II - adotar as providências cabíveis no caso de descumprimento desta Lei Complementar e das demais legislações aplicáveis;
- III - acionar, em caso de risco ou danos a terceiros, a Defesa Civil do Distrito Federal e o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- IV - acionar, em caso de risco ou dano ambiental, os órgãos gestor e executor da política ambiental; e
- V - aplicar as sanções previstas nesta Lei Complementar.

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

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

CAPÍTULO II DO PROPRIETÁRIO OU PARCELADOR

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

- Art. 92. Constitui responsabilidade do proprietário ou do parcelador:
- I – apresentar estudos técnicos, projetos urbanísticos e projetos de infraestrutura, de todas as etapas do processo de parcelamento do solo urbano, alteração de lotes ou condomínios de lotes, conforme regulamentação desta Lei Complementar e demais legislações pertinentes, incluindo demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas;
 - II - garantir a veracidade dos documentos apresentados;
 - III - apresentar ao órgão competente o registro de responsabilidade técnica e eventuais alterações para os projetos e os estudos;
 - IV - apresentar avaliação imobiliária realizada por profissional habilitado mediante apresentação de documentação de responsabilidade técnica, quando for o caso;
 - V - iniciar as obras de infraestrutura somente após o seu licenciamento, ambiental e urbanístico, na forma do regulamento;
 - VI - comunicar aos órgãos ambiental, de fiscalização de atividades urbanas e aos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de infraestrutura básica, o início das obras;
 - VII - instalar e manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;
 - VIII - apoiar os atos necessários à fiscalização;
 - IX - manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação de ordem técnica relativa ao processo de licenciamento urbanístico e ambiental;

É importante que as atribuições listadas no caput sejam efetivamente exercidas pela fiscalização competente e não sejam consideradas meras sugestões desta Lei.

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

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

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

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

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

a) apresentem situação de risco;

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

c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular.

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

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

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

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

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

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

§1º O rol disposto neste artigo é exemplificativo, podendo ser solicitadas, mediante justificativa técnica, outras ações do proprietário ou do parcelador, conforme disposto em legislação específica, nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

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

CAPÍTULO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

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

É importante que as atribuições listadas no caput sejam efetivamente exercidas pelo proprietário ou parcelador e não sejam consideradas meras sugestões desta Lei, além de garantir novas solicitações do poder público, quando tecnicamente justificadas.

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

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

- I - registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;
- II - responder pela veracidade das informações técnicas fornecidas;
- III - obedecer ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e demais legislações aplicáveis;
- IV - informar seu contratante sobre quaisquer questões ou decisões que possam afetar a qualidade, os prazos e custos de seus serviços profissionais;
- V - assumir a responsabilidade pela orientação transmitida a seus contratantes; e
- VI – apresentar procuração de representante legal para atuar no processo de parcelamento do solo urbano.

§1º O rol disposto neste artigo é exemplificativo, podendo ser solicitadas, mediante justificativa técnica, outras ações, conforme legislação específica, esta Lei Complementar e sua regulamentação.

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

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

- I - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos, privados e ao meio ambiente, que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;
- II - cuidar da manutenção, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;
- III - assegurar a fiel execução da obra de acordo com o projeto de urbanismo e de infraestrutura básica aprovados e com respectivo instrumento de garantia;
- IV - atender à legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive de demolições;
- V - manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;
- VI - atender às condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação de segurança do trabalho;
- VII - garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;
- VIII - providenciar condições de armazenamento adequadas para os materiais estocados na obra;
- IX - comunicar aos órgãos ou entidades públicas competentes o início, o andamento e a conclusão da respectiva obra de infraestrutura básica.

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

É importante que as atribuições listadas no caput sejam efetivamente exercidas pelo responsável técnico e não sejam consideradas meras sugestões desta Lei, além de garantir novas solicitações do poder público, quando tecnicamente justificadas.

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

É importante que as atribuições listadas no caput sejam efetivamente exercidas pelo responsável técnico e não sejam consideradas meras sugestões desta Lei, além de garantir novas solicitações do poder público, quando tecnicamente justificadas.

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

§2º O rol disposto neste artigo é exemplificativo, podendo ser solicitadas, mediante justificativa técnica, outras ações, conforme legislação específica, esta Lei Complementar e sua regulamentação.

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

TÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 96. O órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal e o órgão de proteção ambiental competente, no exercício do poder de polícia administrativa, deve fiscalizar a conformidade da locação do parcelamento do solo por meio de vistorias.

Parágrafo único. No ato de fiscalização, o órgão competente deve atestar:

I - se a implantação do parcelamento do solo urbano, em qualquer de suas modalidades, obteve os licenciamentos previstos nesta Lei Complementar; e

II - a conformidade da locação do parcelamento do solo urbano com o projeto de urbanismo aprovado.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 97. Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, seus sócios, acionistas ou gestores, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constringer alguém a fazê-lo.

§ 1º Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie.

§ 2º Incidem na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis, o responsável técnico, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização do empreendimento sem autorização do poder público ou em desacordo com as licenças emitidas.

Art. 98. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

Art. 99. Em caso de inobservância dos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar e na sua respectiva regulamentação, bem como a execução de parcelamento do solo urbano sem licenciamento, urbanístico ou ambiental, ou em desacordo com os projetos de urbanismo e de infraestrutura aprovados pelo poder público, o infrator estará sujeito à aplicação das seguintes penalidades administrativas, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

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

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

III - embargo parcial ou total da obra, que determina a paralisação imediata da obra de parcelamento do solo urbano, parcial ou total;

Art. 97. Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, seus sócios, acionistas ou gestores, e o responsável técnico, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constringer alguém a fazê-lo.

IV - interdição parcial ou total da obra, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área projeto do parcelamento;

V - intimação demolitória;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos;

VII - cassação das licenças; e

VIII - intervenção na execução das obras de infraestrutura.

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

§ 1º As despesas eventualmente havidas na aplicação das sanções previstas no caput devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

§ 2º A especificação das infrações, a forma de aplicação das penalidades previstas no caput, dos valores das multas, bem como as respectivas correlações, são as indicadas no regulamento desta Lei Complementar.

§2º A especificação das infrações, a forma de aplicação e a gradação das penalidades previstas no caput, dos valores das multas, os critérios de reincidência como fator agravante, bem como as respectivas correlações, são as indicadas no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 100. Aplica-se às disposições deste Capítulo, no que couber, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

Art. 100. As infrações à presente Lei Complementar serão apuradas em processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, observados o rito e os prazos estabelecidos em seu regulamento.

Art. 101. Aplica-se às disposições deste Capítulo, no que couber, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

TÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

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.

Art. 102. 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. correção gramatical

Art. 101. Em quaisquer 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.

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

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

Art. 103. Os processos de parcelamento do solo urbano já iniciados antes da publicação desta Lei Complementar regem-se, por opção do parcelador, pelas disposições desta Lei Complementar ou da Lei no 992, de 28 de dezembro de 1995.

Art. 104. Não se aplica o disposto nesta Lei Complementar ao condomínio urbanístico previsto no art. 45 do PDOT, que será instituído no registro do licenciamento edilício.

O art. 8º da Lei 4591 de 1964 define um condomínio distinto do condomínio de lotes, sobretudo por não ter vias ou logradouros públicos. "Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si." Art. 45. O condomínio urbanístico será admitido como forma de ocupação do solo urbano com base no art. 8º da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sendo composto por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais." Além da explicitação de que este PLC não se aplica aos casos previstos anteriormente no art.

Art. 104. Não se aplica o disposto nesta Lei Complementar ao:

I - condomínio urbanístico, assim nomeado no art. 45 do PDOT, definido pelo art. 8º da Lei Federal nº 4591, de 1964, sendo composto por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais.

II - desdobro definido para unidades imobiliárias de interesse social pela Lei Complementar nº 875, de 2013.

III - desdobro definido no art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 2018.

Art. 105. Até a publicação do regulamento desta Lei Complementar, aplica-se ao condomínio de lotes, na forma disposta no Capítulo III do Título I desta Lei Complementar, o Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006, que regulamenta o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas.

Art. 105. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II, do art. 110 desta Lei Complementar, o parcelador poderá optar pelas disposições e procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar e respectivo regulamento, ou pelo disposto na Lei Complementar nº 710, de 2005 e no Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006.

Parágrafo único. 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.

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

Substituir loteador por parcelador

Art. 106. Compete ao proprietário ou parcelador, pessoalmente ou por procurador devidamente constituído, o cumprimento das exigências porventura estabelecidas no decorrer do processo de aprovação de qualquer dos atos previstos nesta Lei Complementar, sujeitando-se aos prazos e sanções a serem definidos em seu regulamento.

correção gramatical

Parágrafo único. É facultado ao parcelador, 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.

Art. 106. Compete ao proprietário ou parcelador, pessoalmente ou por procurador devidamente constituído, o cumprimento das exigências porventura estabelecidas no decorrer do processo de aprovação de quaisquer dos atos previstos nesta Lei Complementar, sujeitando-se aos prazos e sanções a serem definidos em seu regulamento.

Art. 107. As poligonais de parcelamentos do solo devem ser publicadas no sistema de documentação urbanística e cartográfica do Distrito Federal, para acesso público e gratuito, no prazo de 90 dias a contar do registro cartorial do projeto urbanístico, com vistas ao monitoramento e transparência dos atos públicos.

Art. 108. Fica determinada a implantação da gestão integrada do licenciamento de projetos relacionados ao desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal. §1º Compete ao Poder Executivo a regulamentação do disposto no caput, estabelecendo competências, procedimentos e áreas de atuação de cada órgão envolvido no licenciamento, devendo participar, no mínimo:

I – o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

II – o órgão executor do licenciamento ambiental;

III – a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil;

IV – a Companhia Energética de Brasília;

V – o órgão de gestão e soluções em saneamento ambiental;

VI – o órgão executivo rodoviário de trânsito do Distrito Federal;

VII – o órgão executivo de trânsito do Distrito Federal ;

VIII – o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

IX - a agência de regulação dos usos das águas e dos serviços públicos do Distrito Federal;

X – o órgão de fiscalização do Distrito Federal; e

XI – a Neoenergia Brasília.

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

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

Art. 109. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo máximo de 180 dias, contados da data de sua publicação.

Art. 109. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de 180 dias, contados da data de sua publicação.

Art. 110. Revogam-se:

I - na data de publicação desta Lei Complementar, a Lei nº 992, de 1995; a Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019; a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005; e, a Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008; e

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

Art. 111. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Porque não incorpora explicitamente a CAESB, conforme é proposto para a NOVACAP e a CEB?

Porque não incorpora explicitamente o SLU, conforme é proposto para a NOVACAP e a CEB?

altera numeração do inciso

V - a Companhia de saneamento ambiental do DF - CAESB

VI - o Serviço de Limpeza Urbana - SLU

VII – o órgão executivo rodoviário de trânsito do Distrito Federal;

VIII – o órgão executivo de trânsito do Distrito Federal ;

IX – o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

X - a agência de regulação dos usos das águas e dos serviços públicos do Distrito Federal;

XI – o órgão de fiscalização do Distrito Federal; e

XII – a Neoenergia Brasília.