

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO  
DISTRITO FEDERAL**

Gabinete

Grupo Técnico Executivo do ACT 1/2020 IPHAN/GDF

Relatório Circunstanciado n.º 1/2021 - SEDUH/GAB/GT-PL-PAR

Brasília-DF, 30 de dezembro de 2021.

**Grupo de Trabalho****LEI DE PARCELAMENTO URBANO DO SOLO**

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

**1. OBJETIVO**

Considerando a previsão no Art. 155 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

Considerando a insuficiência normativa da Lei nº 992 de 28 de dezembro de 1995 que necessita da harmonização com a legislação federal e distrital editadas posteriormente.

Considerando a necessidade de atualização normativa ante à evolução da temática referente ao parcelamento do solo, bem como a necessidade de harmonização da norma específica com a legislação federal e distrital pertinentes.

Considerando a importância de estabelecer normas atualizadas para implantação de Parcelamento Urbano do Solo do Distrito Federal.

Foi instituído Grupo de Trabalho - GT visando propor a atualização e reformulação da Lei de Parcelamento do Solo do Distrito Federal.

Esse GT foi criado pela Portaria nº 05, de 10 de janeiro de 2020, id. 34078912, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 10, de 15 de janeiro de 2020 com período de atuação prorrogado Portaria nº 80, de 03 de setembro de 2020 id. 46780321, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 170, de 08 de setembro de 2020.

**2. COMPOSIÇÃO DO GRUPO DE TRABALHO****Coordenação:**

**Titular:** TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, matrícula 126972-0, Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR;

**Suplente:** ELIANA FERREIRA BERMUDEZ, matrícula 270528-1, Assessora da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR;

**Membros:**

**Titular:** ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA, matrícula 271734-4, Coordenadora de Parcelamentos do Governo, da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR;

**Suplente:** ALESSANDRA LEITE MARQUES, matrícula 158048-5, Coordenadora de Parcelamentos, da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR;

**Titular:** SAMUEL ARAÚJO DIAS DOS SANTOS, matrícula 274256-X, Chefe da Unidade de Apoio Jurídico e Administrativo – UAJ, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR;

**Suplente:** CAMILA LEPESQUEUR DE ASSIS REPUBLICANO LINS, matrícula 0276377-x, Coordenadora de Apoio Jurídico – COAJ, da Unidade de Apoio Jurídico e Administrativo – UAJ, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR;

**Titular: ANAMARIA DE ARAGÃO COSTA MARTINS**, matrícula 275740-0, Coordenadora de Projetos - COPROJ, da Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN;

**Suplente: ELIANE PEREIRA VICTOR RIBEIRO MONTEIRO**, matrícula 158344-1, Diretora de Parcelamento do Solo, da Coordenação de Projetos - COPROJ, da Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN;

**Titular: ANDRÉA MENDONÇA DE MOURA**, matrícula 276486-5, Assessora Especial, da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC;

**Suplente: HELENA FERREIRA NORONHA**, matrícula 275033-3, Assessora, da Coordenação de Gestão Urbana – COGEST, da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC;

**Titular: GABRIELA ELIAS CAMOLESI**, matrícula 270939-2, Assessora Especial, da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB;

**Suplente: CLÁUDIA VICTOR RODRIGUES GONTIJO**, matrícula 274824-X, Assessora, da Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília Área I, da Coordenação de Preservação - COPRESB da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB;

**Titular: BEATRICE ARRUDA ELLER GONZAGA**, Mat. 275063-5, Coordenadora da Coordenação Intersetorial de Regularização e Novos Parcelamentos, da Unidade de Aprovação e Licenciamento de Infraestruturas Urbanas e Parcelamentos do Solo, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR.

**Suplente: FABIANA ALVES WANDERLEY GERTRUDES**, Mat. 267886-1, Assessora da Coordenação Intersetorial de Regularização e Novos Parcelamentos, da Unidade de Aprovação e Licenciamento de Infraestruturas Urbanas e Parcelamentos do Solo, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR.

### 3. **SUMÁRIO**

#### 4. **Apresentação**

#### 5. **Introdução**

5.1 Contexto legal da revisão da Lei de Parcelamentos do solo

5.2 Referências nacionais e pesquisa

#### 6. **Proposta de Projeto de Lei para o parcelamento urbano do solo**

6.1 Objetivos, diretrizes e princípios

6.2 Normas Urbanas e Ambientais

6.3 Processo de Parcelamento Urbano do Solo

6.4 Responsabilidades e Obrigações

6.5. Fiscalização, Infrações e Sanções

6.6. Taxas

#### 7. **Elaboração da proposta da Lei de Parcelamentos do solo**

7.1 Atividades desenvolvidas

7.2 Conclusão

### 4. **APRESENTAÇÃO**

Este Relatório Circunstanciado tem por finalidade descrever, de forma sucinta, as atividades executadas pelo Grupo de Trabalho, que culminaram na proposta legislativa para a atualização da Lei nº 992 de 28 de dezembro de 1995 que regula o Parcelamento Urbano do Solo do Distrito Federal.

Inicialmente, apresentamos o arcabouço legal federal e distrital que embasaram essa proposta. Em seguida, descrevemos as pesquisas efetuadas que nortearam a sua elaboração.

Proseguindo, apresentamos os pontos relevantes da minuta de Projeto de Lei que dispõe sobre normas relativas ao parcelamento de solo urbano no Distrito Federal, id. 77153568

Posteriormente descrevemos a sequência de reuniões realizadas para tratar do tema com as respectivas contribuições.

## 5. INTRODUÇÃO

O Distrito Federal é uma unidade federativa, criada em 1957 e inaugurada em 1960, para abrigar a capital da república, e com o propósito de induzir o desenvolvimento da Região Central do Brasil.

No decorrer desses 60 anos de sua inauguração vem assumindo o papel de Centro Metropolitano. Atualmente, é a terceira maior cidade do Brasil por população, atrás somente de São Paulo e do Rio de Janeiro, segundo as últimas estimativas do [IBGE](#).<sup>1</sup>

O desenvolvimento urbano acelerado trouxe problemas para a ocupação do solo, constituído pelos diversos parcelamentos irregulares destinados à diferentes faixas de renda, e até o momento, foi prioridade estabelecer normas que tratassem desses loteamentos implantados à margem da lei.

Decorridos mais de 24 anos desde a promulgação da Lei nº 992, de 1995, que se encontra em desarmonia com a legislação federal e distrital em vigor, torna-se necessária sua revisão, vez que o fortalecimento institucional da matéria envolve a construção do arcabouço legal atualizado para o parcelamento urbano do solo.

O projeto de lei complementar que se propõe constitui uma norma geral sobre parcelamento urbano do solo no Distrito Federal, conforme estabelecido no art. 155 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, e, além dos requisitos referentes à construção do arcabouço normativo, considerou-se igualmente importante que ele esteja organizado de forma abrangente, sistemática e que reflita a diversidade de necessidades que conformam o desenvolvimento e a expansão urbana do DF.

1. <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/25278-ibge-divulga-as-estimativas-da-populacao-dos-municipios-para-2019>

### 5.1. CONTEXTO LEGAL DA REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

O Parcelamento do Solo Urbano é um instrumento de execução da política de desenvolvimento e expansão urbana, vinculado às diretrizes do art. 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01.

O Estatuto da Cidade regulamenta os Art. 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelece a política de desenvolvimento e expansão urbana para cidades brasileiras, entre as quais se insere o Distrito Federal.

O Parcelamento do Solo Urbano é regulado no âmbito Federal pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que abrange normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando disciplinar a ocupação do solo e o desenvolvimento urbano.

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

Cumprе acrescentar que o Estatuto da Cidade estabelece a obrigatoriedade do Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana para cidades brasileiras com mais de vinte mil habitantes.

O Art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal conceitua o PDOT como um dos instrumentos básicos da política de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano.

Nesse sentido o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizado pela L. C. n.º 854, de 15 de outubro de 2012 é o

dispositivo legal fundamental para orientar a execução da política urbana do Distrito Federal.

O PDOT fundamenta-se em princípios, que buscam fortalecer o desenvolvimento territorial urbano e rural do Distrito Federal, organizando a ocupação do território pelas Diretrizes Setoriais, Macrozoneamento e Estratégias de Ordenamento Territorial.

Esse macrozoneamento do território consiste em um dos seus elementos normativos, sendo traduzido em parcelas do território destinadas funcionalmente e racionalmente a determinadas ocupações e uso do solo. Frise-se que na Macrozona Urbana são indicados os espaços destinados ao parcelamento do solo urbano e diretrizes gerais para sua autorização.

Ademais, o PDOT define a proposta legislativa em comento como um dos instrumentos de planejamento territorial e urbano que, além de visar a atualização da legislação vigente, estabelece seu conteúdo mínimo, conforme Art. 155:

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

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

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

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

*IV – as responsabilidades dos empreendedores e do Poder Público;*

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

Nesse contexto, cabe agregar outro dispositivo, a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS que constitui instrumento complementar do PDOT, e estabelece, no Art. 43, que os novos projetos de parcelamento urbano do solo devem obedecer aos critérios nela estabelecidos.

Fundamentados por esse contexto legal foi formulada a proposta para a atualização da Lei Distrital nº 992/1995, que complementa a supramencionada Lei Federal no que concerne ao parcelamento do solo no Distrito Federal.

## 5.2. REFERÊNCIAS NACIONAIS E PESQUISA

Atualmente, os grandes centros urbanos brasileiros ressentem-se de problemas sociais, advindos do processo de crescimento urbano que pela ausência de políticas públicas eficientes, vem provocando inchaço, segregação espacial e aumento das desigualdades.

Para enfrentar esses problemas o Poder Público deve compreender as realidades locais, adequando sua gestão para políticas públicas voltadas para o regular ordenamento do espaço territorial. Esses aspectos são fundamentais para a compreensão e tratamento da questão do uso e parcelamento do solo urbano como matéria reservada aos Municípios brasileiros e ao Distrito Federal.

Nesse sentido, a Lei Federal nº 6.766/79 estabelece normas gerais sobre o parcelamento do solo urbano e prevê a possibilidade de aplicação de forma suplementar das legislações estaduais e distrital.

Apresentamos a seguir pesquisa realizada sobre normas referentes ao parcelamento urbano do solo, nas diversas legislações existentes em cidades brasileiras, com ênfase para aquelas de maior população.

CIDADE	DISPOSITIVO LEGAL	OBJETIVO	OBSERVAÇÃO

São Paulo	Lei nº 16.402, de 22 de maio de 2016	Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo	TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
Rio de Janeiro	Projeto de Lei Complementar nº 29/2013	Instituir a Lei de Parcelamento do Solo Urbano da Cidade do Rio de Janeiro	Em tramitação na CLRJ
Salvador	LEI Nº 8.167/2012	Dispõe sobre a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo	
Fortaleza	Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017	Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Fortaleza	O Título III Do Parcelamento do Solo
Belo Horizonte	Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019	Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte	TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO
Manaus	Lei Complementar nº 4, de 16 de janeiro de 2014	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Manaus	Trata regularização também, legislação atualizada
Curitiba	Lei nº 9.800 de 03 de janeiro de 2000.	Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Curitiba	Não trata procedimento para o parcelamento do solo, somente onde é passível o loteamento
Curitiba	Lei nº 2.942 de 27 de dezembro de 1966.	Normas para aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos de terrenos no Município de Curitiba.	Legislação desatualizada
Recife	LEI Nº 16.286 de 22 de janeiro de 1997	Dispõe sobre o parcelamento do solo e demais modificações da propriedade urbana	Legislação desatualizada
Recife	Proposta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Recife.	Em debate, não foi para CL
Goiânia	Lei nº 4.526, de 20 de janeiro de 1972	Dispõe sobre loteamentos urbanos e remanejamento.	Legislação desatualizada
Goiânia	Lei nº 7.222, de 20 de setembro de 1993.	Estabelece condições especiais para aprovação de parcelamento do solo nas áreas urbanas	Legislação desatualizada

		e de expansão urbana do Município de Goiânia, caracterizados como Parcelamento Prioritário	
Belém	Lei Complementar nº 2, de 19 de julho de 1999	Dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Belém	Legislação desatualizada Subseção X Parcelamento do Solo Urbano
Porto Alegre	LEI COMPLEMENTAR Nº 434 de 01 de dezembro de 1999	Dispõe sobre o desenvolvimento urbano, institui o Plano Diretor de desenvolvimento urbano ambiental do município de Porto Alegre	Capítulo III Do Parcelamento do Solo

Tem-se, desse modo, no Brasil um conjunto de dispositivos legais com vistas a sanar os problemas que afetam várias cidades brasileiras, vez que, morar irregularmente significa insegurança permanente e morar regularmente é transformar em realidade as perspectivas de vida de comunidades, a depender das gestões e seu compromisso no cumprimento das leis no território urbano prevenindo as incidências dos problemas sociais e ambientais no espaço urbano.

Nesse contexto, na problemática do fenômeno da urbanização, o parcelamento do solo é hoje um dos itens de maior relevância, tanto sob o aspecto técnico quanto no jurídico, no que se refere ao ordenamento da cidade, principalmente na organização espacial de novas áreas urbanas.

Com esse instrumento, o município pode exigir uma distribuição adequada dos lotes, equipamentos e vias públicas, bem como suas respectivas dimensões, taxas de ocupação, áreas para recreação e outros usos comunitários e infraestrutura mínima.

A pluralidade das realidades encontradas em diversos Municípios, tratando-se de um país com dimensões continentais como o Brasil demonstra a necessidade um tratamento específico voltado para as necessidades locais.

Cabe a cada Município, deste modo, definir as formas de parcelamento do solo específicas, condizentes com cada uma de suas realidades, não prevista na Lei Federal de Parcelamento do Solo.

Ademais, as normas analisadas mostraram-se falhas quanto à previsão de sanções para aqueles que descumprem o determinado em seu bojo. A relevância da questão ocorre, principalmente, quando está a cargo da iniciativa privada cumprir com certas funções públicas, como é o caso do parcelamento do solo.

Não havendo sanções às práticas ilegais, essas tendem a se proliferar paulatinamente na cidade, o que acarreta sérios transtornos à população, em especial na qualidade ambiental e urbana.

De forma geral, as regras e procedimentos para parcelamento urbano do solo nas grandes cidades brasileiras estão inseridas na Lei de Uso e Ocupação dos municípios, ou desatualizadas diante das alterações da legislação federal e o próprio Estatuto da Cidade, bem como em decorrência de novos Planos Diretores aprovados pelo Município e que preconizam a necessária edição de lei de parcelamento do solo adaptada às suas diretrizes.

## 6. PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA O PARCELAMENTO URBANO DO SOLO

A proposta de Projeto de Lei Complementar integra o instrumental de regulação do Parcelamento Urbano do Solo previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado

pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizado pela L. C. n.º 854, de 15 de outubro de 2012.

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

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

A presente minuta de Projeto de Lei Complementar é proposta com o objetivo de atualizar os parâmetros e os procedimentos para o parcelamento do solo no Distrito Federal, atualizando e revogando o texto do antigo regulamento, Lei nº 992 de 28 de dezembro de 1995, tratando de forma atual as questões que garantirão à Cidade a integração necessária à sua malha viária existente, a preservação de sua paisagem e a expansão ordenada do território.

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

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

Da análise da matéria, verifica-se que a iniciativa legislativa do Distrito Federal não invade a esfera de competência da União, tendo em vista que se propõe tratar de critérios e parâmetros urbanísticos para implantação de parcelamento urbano do solo em âmbito distrital.

A proposta de Projeto de Lei Complementar, ora apresentado, faz parte de um conjunto de quatro Instrumentos de Planejamento Territorial e Urbano, definidos pelo PDOT, que vêm da necessidade de atualização e simplificação da legislação urbanística geral para o DF, quais sejam:

1. Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal;
2. Planos de Desenvolvimento Locais;
3. Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília; e
4. Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

O conteúdo da minuta de Projeto de Lei Complementar, que se encontra organizado em Capítulos que são detalhados e comentados a seguir.

#### 6.1. **OBJETIVOS, DIRETRIZES E PRINCÍPIOS**

O Capítulo I – Das Disposições Preliminares é composto pela Seção I que define os objetivos, as diretrizes e os princípios em consonância com o PDOT, e pela Seção II que estabelece as modalidades para o parcelamento do solo no DF.

Instituindo, em complementação a Lei Federal 6766/79, o loteamento e o desmembramento como modalidades de parcelamento urbano e advindas destas as seguintes formas:

- A alteração de parcelamento registados no Cartório de Registro de Imóveis que foi subdividida nas seguintes formas:
  - Remembramento, caracterizado pelo reagrupamento de lotes ou projeções contíguas para constituição de um único lote ou projeção, desde que não modifique o sistema viário e logradouros públicos existentes;
  - Desdobro, caracterizado pela subdivisão de lote, que não implique abertura de novas vias e nem em alteração da área do lote original; e

- Reparcelamento do solo, caracterizado pela reformulação de áreas previamente parceladas, podendo criar novas vias, áreas públicas, e novas unidades imobiliárias.

- O Condomínio como uma forma de ocupação do lote, sendo a sua divisão em unidades autônomas de uso privativo, áreas descobertas de uso privativo, e áreas de propriedade comum em regime condominial, podendo ocorrer nas seguintes formas:

- Condomínios urbanísticos no qual as unidades autônomas de uso privativo estão vinculadas a edificação, sendo exigido para o registro cartorial o projeto de arquitetura aprovado e o respectivo alvará de construção; e

- Condomínios de lotes no qual as unidades autônomas de uso privativo estão destinadas a edificação, sendo exigido a normatização dos parâmetros de uso e ocupação destas unidades.

## 6.2. **NORMAS URBANAS E AMBIENTAIS**

O Capítulo II – Das Normas Urbanas e Ambientais é composto pela:

- Seção I que define os requisitos gerais para o parcelamento urbano do solo tanto nos aspectos urbanísticos quanto nos ambientais em conformidade com a Lei Federal 6766/79;
- Seção II que estabelece regras específicas para o Desdobro de lotes, nos casos em que é permitido e é vedado;
- Seção III que estabelece regras específicas para o Remembramento de lotes, nos casos em que é permitido e é vedado;
- Seção IV que estabelece regras específicas para o Reparcelamento do Solo, de parcelamento registrado em cartório, definido critérios e situações na qual é aplicado;
- Seção V que estabelece regras específicas para o Condomínio Urbanísticos e do Condomínio de lotes definido critérios e situações na qual é aplicado.
- Seção VI que estabelece regras específicas ambientais e ficará para o IBRAM definir.

## 6.3. **PROCESSO DE PARCELAMENTO URBANO DO SOLO**

O Capítulo III – Do Processo de Parcelamento do Solo é composto pela:

- Seção I que define as fases para o parcelamento urbano do solo que compreende:
  - O licenciamento urbanístico;
  - O licenciamento ambiental;
  - Os projetos de infraestrutura e o cronograma físico-financeiro;
  - O instrumento de garantia de execução de obras;
  - O registro cartorial;
  - A licença de execução de obras de infraestrutura;
  - O recebimento dos sistemas e o termo verificação de obras de infraestrutura.
- Seção II detalha as etapas para o Licenciamento Urbanístico que compreende:
  - Documentação Inicial;
  - Levantamento Topográfico;
  - Consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;
  - Diretrizes Urbanísticas;
  - Estudo Preliminar Urbanístico;
  - Licenciamento Ambiental Prévio ou Simplificado;

- Anteprojeto de Urbanismo;
- Aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN;
- Aprovação do Projeto de Urbanismo de parcelamento do solo;
- Aprovação do parcelamento do solo por decreto do Governador do Distrito Federal.
- Seção III detalha as etapas para o Licenciamento Ambiental que ficará a cargo do IBRAM definir.
- Seção IV detalha Projetos de Infraestrutura e Cronograma Físico-Financeiro, estabelecendo, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura a serem executadas pelo parcelador:
  - Demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas;
  - Sistema de drenagem de águas pluviais;
  - Sistema de abastecimento de água potável;
  - Sistema de esgotamento sanitário ou outro sistema de coleta e tratamento;
  - Sistema de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
  - Sistema de iluminação pública;
  - Calçada, meio fio, sarjeta e pavimentação nas vias públicas;
  - Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção das encostas quando necessário;
  - Paisagismo;
  - Outros equipamentos definidos pelas concessionárias de serviços públicos e demais órgãos competentes, quando for exigido.
- Seção V estabelece quais as modalidades de garantia das obras de infraestrutura do parcelamento do solo urbano, que visam assegurar a execução da totalidade das obras de infraestrutura exigidas para o registro no Cartório de Imóveis.
- Seção VI esclarece a fase do Registro Cartorial, regida por regramento federal, quais os documentos mínimos exigidos e o momento em que deve ocorrer.
- Seção VII disciplina a fase da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura-LEOBI, definindo os prazos de validade e documentação mínima exigida.
- Seção VIII regula a fase do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura e Recebimento das Obras e Sistemas, sendo este o instrumento que atesta a conclusão das obras de infraestrutura no parcelamento do solo urbano

#### 6.4. **RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES**

O Capítulo IV – Das Responsabilidades e Obrigações é composto pela:

- Seção I estipula as responsabilidades e obrigações dos Órgãos ou Entidades Públicas do GDF com interface no processo de aprovação e implantação do parcelamento urbano do solo.
- Seção II define as responsabilidades e obrigações do Proprietário e Parcelador durante o processo de aprovação e implantação do parcelamento urbano do solo.
- Seção II institui as responsabilidades e obrigações dos Responsáveis Técnicos habilitados a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente por parcelamento do solo urbano.

#### 6.5. **FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES**

O Capítulo V – DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES é composto pela:

- Seção I disciplina a fiscalização de atividades urbanas e as vistorias da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

- Seção II instaura as Infrações a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação, estabelecendo as seguintes penalidades:
  - Advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato;
  - Multa, na forma de penalidade pecuniária, gradual de acordo com a gravidade da infração;
  - Embargo parcial ou total da obra, que determina a paralisação imediata da obra de parcelamento do solo urbano, parcial ou total;
  - Interdição parcial ou total da obra que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento;
  - Intimação demolitória;
  - Apreensão de materiais, equipamentos e documentos;
  - Cassação da licença de obras;
  - Intervenção na execução da obra de parcelamento.

## 6.6. TAXAS

O Capítulo VI cria as taxas para:

- As fases do licenciamento urbanístico de parcelamento do solo urbano;
- A verificação dos projetos de infraestrutura, o Cronograma físico-financeiro global e o Termo de Garantia das obras de Infraestrutura;
- A emissão da licença de obras de infraestrutura.

## 7. ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

Preliminarmente cabe informar que, entre os meses de abril a novembro de 2018, foram realizadas várias reuniões com um grupo técnico composto por representantes da SUPLAN, SUGEST, CAP e COURB sob a coordenação da ASSESP/GAB da então SEGETH.

Essas reuniões foram objeto de amplo debate e alinhamento dos conceitos, e por volta do mês de setembro de 2018 iniciou-se no âmbito da Secretaria de Estado de Projeto Estratégicos - SEPE, o debate a respeito do Programa de Reestruturação do Licenciamento Ambiental e Urbanístico, envolvendo o Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, a Secretaria de Estado de Meio Ambiente do Distrito Federal – SEMA e a naquela época SEGETH.

Como o processo de licenciamento interfere de forma direta com a lei de parcelamento do solo, vários membros da equipe foram também envolvidos nessas discussões do Licenciamento Integrado.

Tendo sido concluída a definição de um novo fluxo para o processo de licenciamento, a equipe daquele momento procurou incorporar suas premissas à minuta em elaboração da Lei do Parcelamento Urbano do Solo.

Neste contexto, com um embrião da Lei do Parcelamento Urbano do Solo, iniciou-se a elaboração da proposta legislativa pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria nº 05, de 10 de janeiro de 2020.

Após um período de avaliação interna dessas contribuições recebidas, realização de um levantamento das legislações vigentes para a matéria e pesquisas das normas referentes ao parcelamento urbano do solo, nas diversas legislações existentes em cidades brasileiras, iniciou-se nova proposta de Minuta de Projeto de Lei.

Essa nova proposta é um conjunto das diversas contribuições recebidas durante período, tanto por meio da minuta disponibilizada via e-mail e debates ocorridos, em reuniões, no âmbito do Grupo de Trabalho.

### 7.1. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Foram realizadas 15 reuniões do GT e 3 reuniões setoriais com a ULINF, que apresentamos os pontos relevantes debatidos na tabela a seguir:

REUNIÃO	DATA	PONTOS RELEVANTES DEBATIDOS
1ª	07/02/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprovação da divisão por temas da proposta de PL para cada unidade participante.</li> <li>• Validação do cronograma proposto</li> <li>• Calendário de reuniões por tema,</li> <li>• Criação da Unidade no SEI “SEDUH/GAB/GT-PL-PAR”</li> <li>• Abertura do processo SEI nº 00390-00004353/2018-51, para tratar da elaboração do Projeto de Lei de Parcelamento do Solo Urbano do DF</li> </ul>
2ª	12/02/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise da proposta do PL referente aos temas:</li> <li>• Objetivos, dos Princípios e das Diretrizes: foi solicitado ajustes de redação;</li> <li>• Modalidades de Parcelamento do Solo Urbano;</li> <li>• Normas Urbanas e Ambientais.</li> </ul>
3ª	21/02/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise da proposta do PL referente aos temas:</li> <li>• Modalidades de Parcelamento do Solo Urbano, revisão a redação do art. 7º e exclusão o parcelamento de pequeno porte dos parcelamentos com finalidade especial</li> <li>• Normas Urbanas e Ambientais, revisão de texto e propostas de redação.</li> </ul>
4ª	28/02/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise da proposta do PL, referente aos temas:</li> <li>• Da retificação e ajustes de Projeto Urbanístico, foi sugerido que este assunto seja deslocado para depois da seção que trata do registro cartorial</li> <li>• Do Desdobro, revisão de texto e proposição de redação.</li> </ul>
5ª	12/03/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise da proposta do PL, referente aos temas:</li> <li>• Do Remembramento de lotes, revisão de texto e propostas de redação.</li> <li>• Foram abordados os seguintes pontos a serem observados no PL: Substituir Área Pública por Bem de Uso Comum do Povo; Verificar a questão de audiência pública para alteração de parcelamento, uma vez que inclui desdobro e remembramento; e exigir a apresentação do registro cartorial do remembramento e desdobro.</li> </ul>
6ª	30/04/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Debate sobre os procedimentos a serem adotados para as reuniões virtuais do teletrabalho, ficando acordado os seguintes pontos.</li> </ul>

7ª	08/05/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclusão de procedimentos para o Reparcelamento;</li> <li>• Na Alteração de Parcelamento nas modalidades Remembramento e Desdobro, entende-se que não é necessária audiência pública, assim tem que ficar explícito no PL em virtude da Lei nº 5081 de 11/03/2013;</li> <li>• Foi proposto Diretrizes simplificadas para o reparcelamento;</li> <li>• Foi informado que será realizada reunião com a SUDEC com o objetivo de alinhar o PL com a LUOS, principalmente nas normas urbanísticas;</li> <li>• A última versão da Minuta do Minuta do PL Parcelamento será encaminhada por WhatsApp pelos membros do GT no Grupo criado GT PL PAR na próxima 3ª feira, dia 05/05/2020;</li> <li>• Foram sugeridas novas redações para os artigos e inclusão de novas seções.</li> </ul>
8ª	13/05/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informações sobre os pontos debatidos na videoconferência, em 12/05/2020, com a equipe da SUDEC: Desdobro Procedimentos; Remembramento Procedimentos; Necessidade de alteração do Decreto de apresentação de projetos; Procedimentos para inserção dos novos projetos de urbanismo na LUOS.</li> <li>• Continuação da análise da proposta do PL, consolidada com as contribuições SUDEC, SUPAR e SUPLAN os pontos debatidos são os que seguem:</li> <li>• O Condomínio Urbanísticos e do Condomínio de lotes ficaram para UPAR rever;</li> <li>• A UAJ ficou de analisar os pontos jurídicos para a revalidação do Decreto de aprovação de parcelamento do solo e propor a inserção no PL.</li> </ul>
9ª	20/05/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuação da análise da proposta do PL, consolidada com as contribuições SUDEC, SUPAR e SUPLAN os pontos debatidos são os que seguem:</li> <li>• A proposta para a seção do Reparcelamento da COPROJ, com ajustes sugeridos pela UPAR, foi objeto de debate na reunião e foram sugeridos o seguinte:</li> <li>• Preservação das áreas destinadas a praças;</li> <li>• A UAJ vai analisar como será tratada na lei a desafetação das áreas públicas;</li> <li>• A participação popular deve ser tratada na Disposições Gerais do PL;</li> <li>• As Diretrizes Urbanísticas só devem ser elaboradas quando não houver PDL's.</li> </ul>
10ª	27/05/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserção no PL o resultado da reunião com a ULINF referente as seções:</li> <li>• Os projetos de infraestrutura e o cronograma físico-financeiro;</li> <li>• O instrumento de garantia de execução de obras;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• O registro cartorial;</li> <li>• A licença de execução de obras de infraestrutura; e</li> <li>• O recebimento dos sistemas e o termo verificação de obras de infraestrutura.</li> </ul>
11ª	03/06/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserção no PL do resultado da reunião com a ULINF em 02/06/2020 referente as seções:</li> <li>• Os projetos de infraestrutura e o cronograma físico-financeiro;</li> <li>• O instrumento de garantia de execução de obras;</li> <li>• O registro cartorial;</li> <li>• A licença de execução de obras de infraestrutura; e</li> <li>• O recebimento dos sistemas e o termo verificação de obras de infraestrutura.</li> <li>• Continuação do debate sobre o Licenciamento Urbanístico:</li> <li>• Diretrizes Urbanísticas;</li> <li>• Estudo Preliminar.</li> </ul>
12ª	10/06/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuação do debate sobre a seção do Licenciamento Urbanístico:</li> <li>• Anteprojeto de Urbanismo;</li> <li>• Aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN;</li> <li>• Aprovação do Projeto de Urbanismo de parcelamento do solo;</li> <li>• Aprovação do parcelamento do solo por decreto do Governador do Distrito Federal.</li> <li>• Seção Projetos de Infraestrutura e Cronograma Físico-Financeiro;</li> <li>• Seção Instrumento de Garantia de Execução de Obras sendo proposto a ampliação do debate sobre as formas de garantia e análise jurídica;</li> <li>• Seção Registro Cartorial, sendo proposto a inserção:</li> <li>• Da revalidação do Decreto de aprovação do Projeto de Urbanismo;</li> <li>• Dos outros documentos previstos na legislação de registro cartorial;</li> <li>• Do Cartório enviar para o SITURB (SEDUH) o projeto de urbanismo registrado.</li> <li>• Seção Licença de Execução de Obras de Infraestrutura;</li> <li>• Seção Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura e Recebimento das Obras e Sistemas;</li> <li>• Seção Retificação e Ajustes de Projeto de Urbanismo Registrados, já debatida anteriormente, ficando acordado a inserção das propostas da COPROJ;</li> </ul>

13ª	17/06/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alteração no Art. 3º PL:</li> <li>• O parcelamento do solo urbano é admitido apenas na macrozona urbana definida no PDOT <u>podendo ser realizado por ente público ou privado.</u></li> <li>• Debate sobre RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES:</li> <li>• Dos Órgãos ou Entidades Públicas;</li> <li>• Do Proprietário e Parcelador;</li> <li>• Dos Responsáveis Técnicos.</li> <li>• Debate sobre FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES:</li> <li>• Da fiscalização será: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Analisado pela UAJ como serão procedidas as sanções administrativas pelo descumprimento do Cronograma Físico Financeiro quando aplicadas pela SEDUH;</li> <li>◦ Avaliado pelo GT quais os objetos da fiscalização de atividades urbanas, no exercício do poder de polícia administrativa.</li> <li>◦ Averiguado os procedimentos para as sanções referentes irregularidades na implantação das obras de infraestrutura.</li> </ul> </li> </ul>
14ª	24/06/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Debate sobre FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES:</li> <li>• Da fiscalização: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Avaliado pelo GT quais os objetos da fiscalização de atividades urbanas, no exercício do poder de polícia administrativa, ficando proposto a fiscalização das documentações relativas à licença de obras e às vistorias das concessionárias e órgãos públicos, e na conclusão das obras.</li> </ul> </li> <li>• Das Infrações analisado e proposto: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Ajustes em artigos;</li> <li>◦ Transferências das sanções administrativas aplicadas pela SEDUH para a Seção Do Instrumento de Garantia de Execução de Obras;</li> <li>◦ Ficou acordado que será avaliado posteriormente o valor das multas;</li> </ul> </li> <li>• Das Taxas ficando acordado que posteriormente será definido os valores.</li> </ul>
15ª	08/07/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informações sobre PL 945/2020, para alteração da Lei nº 4.164/2008 que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento urbano registrado em cartório, em tramitação na Câmara Legislativa do DF.</li> <li>• Explanação sobre a emenda proposta pela CLDF ao PL 945/2020 que foi considerada prejudicial aos procedimentos, atualmente adotados para correções de erros materiais e de implantação de projetos de</li> </ul>

		<p>parcelamentos urbanos registrados em cartório, burocratizando-os substancialmente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sugestão de retirada da seção referente aos ajustes de projetos registrados em cartório do PL Parcelamento que foi aceito pelos membros do GT.</li> <li>• Comunicação sobre o andamento dos estudos para a incorporação ou não de parcelamento urbano no PL referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV.</li> <li>• Sugestão de inclusão, no PL Parcelamento, de uma seção sobre Compensação Urbana com objetivo de recompensar as consequências decorrentes de impactos na implantação de parcelamento urbano.</li> </ul>
1ª ULINF	14/05/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foi debatida a proposta feita pela ULINF com os ajustes sugeridos pela UPAR id. 41080065, relatamos a seguir os pontos abordados:</li> <li>• Licenciamento e implantação de Obras de Infraestrutura, ajustes em artigos;</li> <li>• Registro Cartorial, ajustes em artigos;</li> <li>• Ficou acordado o reposicionamento das seções: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 1. Projetos de Infra;</li> <li>◦ 2. Cronograma Físico-Financeiro;</li> <li>◦ 3. Garantia;</li> <li>◦ 4. Registro;</li> <li>◦ 5. LEOBI;</li> <li>◦ 6. Acompanhamento das obras;</li> <li>◦ 7. TVI; e</li> <li>◦ 8. Descaucionamento.</li> </ul> </li> <li>• Inclusão do descaucionamento.</li> </ul>
2ª ULINF	21/05/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Ajuste da Seção I - Das Disposições Gerais do CAPÍTULO III - DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO para comandar as seções: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dos Projetos de Infraestrutura e Cronograma Físico-Financeiro</li> <li>• Do Instrumento de Garantia de Execução de Obras</li> <li>• Do Registro Cartorial</li> <li>• Da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura</li> <li>• Do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura e Recebimento dos Sistemas</li> </ul> </li> <li>• 2. Na seção Dos Projetos de Infraestrutura e Cronograma Físico-Financeiro foram revisados e incluídos artigos.</li> <li>• 3. Do Instrumento de Garantia de Execução de Obras foi sugerido ampliar discussão sobre formas de garantia e revisados os artigos.</li> <li>• 4. Ficou acordado que seria incluída na Minuta do PL que será analisada na próxima reunião do GT a proposta discutida nesta reunião.</li> </ul>

3ª ULINF	02/06/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nas seções listadas a seguir foram revisados e incluídos artigos.</li> <li>• Do Registro Cartorial;</li> <li>• Da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura;</li> <li>• Do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura e Recebimento dos Sistemas.</li> <li>• Do Instrumento de Garantia de Execução de Obras debatido nesta reunião, ainda se verifica a necessidade de ampliar debate, com o GT, sobre formas de garantia.</li> </ul>
----------	------------	---

Ressaltamos que os documentos correspondentes à cada reunião acima discriminada, denominados "Memória de Reunião", foram anexados neste processo SEI-GDF e devidamente assinados pelos representantes do GT presentes nas respectivas reuniões.

Por fim, com base nas contribuições feitas, nos debates técnicos dessas reuniões, foram sistematizadas as propostas recebidas e consolidado a minuta de Projeto de Lei.

## 8. CONCLUSÃO

A proposta legislativa aqui apresentada contempla, única e exclusivamente, a visão técnica do Grupo de Trabalho quanto à matéria, com vistas a subsidiar os debates em outras instancias desta Pasta, órgãos e entidades do GDF vinculados ao tema, se o caso, e a Sociedade Civil, e as contribuições advindas irão prover o seu aprimoramento.

Nesse sentido, entende-se que essa proposta atende aos objetivos da Portaria nº 80, de 03 de setembro de 2020, que deverá ser aperfeiçoada, a partir da base jurídica, identificando as ligações da matéria com os aspectos políticos, econômicos e de gestão mais importantes, de forma que entende-se que caberá à análise jurídica a avaliação quanto à redação legislativa, bem como quanto à eventual análise relacionada às disposições que se referem à matéria de lei complementar e o que se refere à regulamentação da proposta.

Diante disso, é possível afirmar que a minuta de Projeto de Lei Complementar que se propõe cumpre o seu papel no tocante a atualizar os parâmetros e os procedimentos para o parcelamento urbano do solo no Distrito Federal, contribuindo para a renovação do texto da Lei nº 992 de 28 de dezembro de 1995.

Nesse aspecto, conclui-se que considerando as contribuições consolidadas pelo Grupo de Trabalho, na forma da minuta do projeto de lei complementar id. 77153568, e levantamentos realizados conforme se demonstra das memórias de reunião e deste relatório circunstanciado, entende-se atendido o objetivo previsto na Portaria nº 80, de 2020, consubstanciado, conforme destacado, única e exclusivamente, na visão técnica do Grupo de Trabalho quanto à matéria.



Documento assinado eletronicamente por **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER - Matr.0126972-0, Coordenador(a) do Grupo de Trabalho**, em 31/12/2021, às 10:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ELIANA FERREIRA BERMUDEZ Matr.0270528-1, Membro do Grupo de Trabalho**, em 31/12/2021, às 12:01, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FABIANA ALVES WANDERLEY GERTRUDES - Matr.0267886-1, Membro do Grupo de Trabalho**, em 21/01/2022, às 11:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA - Matr.0271734-4, Membro do Grupo de Trabalho**, em 26/04/2022, às 16:59, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **77128276** código CRC= **FB02CAD9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Sul - CEP 70711-900 - DF