



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária  
Unidade de Apoio Jurídico

Despacho - SEDUH/SELIC/UAI

Brasília-DF, 03 de janeiro de 2022.

Ao Gab/Supar,

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

Verifica-se dos autos que, após a realização de reuniões visando propiciar o debate e a contribuição dos diversos setores técnicos desta pasta para a matéria, os trabalhos do GT foram concluídos, na forma detalhada no Relatório Circunstanciado n.º 1/2021 - SEDUH/GAB/GT-PL-PAR, id. 77128276, do qual destacamos:

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.

[...]

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.

Ato contínuo, o presente processo foi encaminhado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar, conforme Despacho - SEDUH/GAB/GT-PL-PAR, id. 77153886, com solicitação de "envio deste processo à Unidade de Apoio Jurídico - UAJ/SELIC para revisão e 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".

Nesse contexto, vêm os autos à esta Unidade de Apoio Jurídico para revisão e avaliação quanto à redação proposta pela minuta de Projeto de Lei, id. 77153568, bem como quanto às disposições passíveis de serem abordadas em futura regulamentação do projeto proposto.

Dessa feita, de modo a propiciar a análise pertinente, faz-se necessário avaliar, primeiramente, a modalidade eleita para a proposta legislativa apresentada.

Nesse escopo, para apreciação quanto à espécie legislativa adequada, destacamos que a Lei Orgânica do Distrito Federal traz as espécies de normas sujeitas ao processo legislativo, consoante se verifica do art. 69, a seguir:

Art. 69. O processo legislativo compreende a elaboração de: [\(Artigo regulamentado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 13 de 03/09/1996\)](#)

- I - emendas à Lei Orgânica;
- II - leis complementares;
- III - leis ordinárias;
- IV - decretos legislativos;
- V - resoluções.

Sobre as lei ordinárias e complementares, o art. 71 do estatuto constitucional distrital prevê o seguinte:

Art. 71. A iniciativa das leis complementares e ordinárias, observada a forma e os casos previstos nesta Lei Orgânica, cabe: [\(Artigo alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

- I – a qualquer membro ou comissão da Câmara Legislativa; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)
- II – ao Governador; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)
- III – aos cidadãos; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)
- IV – ao Tribunal de Contas, nas matérias do art. 84, IV, e do art. 86; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)
- V – à Defensoria Pública, nas matérias do art. 114, § 4º. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

[...]

Art. 75. As leis complementares serão aprovadas por maioria absoluta dos Deputados da Câmara Legislativa e receberão numeração distinta das leis ordinárias.

Nesse contexto, destacamos que a lei ordinária diferencia-se da lei complementar em dois aspectos: o primeiro, diz respeito ao quorum de aprovação, sendo que a lei complementar deve ser aprovada pela maioria absoluta dos membros da Câmara Legislativa do Distrito Federal, enquanto a lei ordinária é aprovada pela maioria simples; e o segundo refere-se à matéria, posto que a LODF reserva à lei complementar matérias específicas, quais sejam:

Art. 75. As leis complementares serão aprovadas por maioria absoluta dos Deputados da Câmara Legislativa e receberão numeração distinta das leis ordinárias.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, constituirão leis complementares, entre outras:

- I - a lei de organização do Tribunal de Contas do Distrito Federal;
- II – o regime jurídico dos servidores públicos civis; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)
- III - a lei de organização da Procuradoria-Geral do Distrito Federal;
- IV – o código tributário do Distrito Federal; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)
- V - a lei que dispõe sobre as atribuições do Vice-Governador do Distrito Federal;
- VI - a lei que dispõe sobre a organização do sistema de educação do Distrito Federal;
- VII - a lei de organização da previdência dos servidores públicos do Distrito Federal;
- VIII - a lei que dispõe sobre o plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal.

IX - a lei que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#)).

X - a lei que dispõe sobre o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#)).

XI - a lei que dispõe sobre o Plano de Desenvolvimento Local. ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#)).

XII – a lei de organização e funcionamento da Defensoria Pública do Distrito Federal. ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 61 de 30/11/2012](#)).

[...]

Art. 316. O Distrito Federal terá, como instrumento básico das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e, como instrumentos complementares, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Desenvolvimento Local. ([Legislação correlata - Decreto 32619 de 17/12/2010](#)).

§ 1º No sítio urbano tombado e inscrito como Patrimônio Cultural da Humanidade, o Plano de Desenvolvimento Local será representado pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#)).

§ 2º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e os Planos de Desenvolvimento Local serão aprovados por lei complementar. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 49 de 28/09/2007](#)).

Assim, verifica-se que, a princípio, a LODF não teria definido o parcelamento do solo urbano como matéria a ser tratada especificamente por lei complementar, o que, em tese, permitiria que a questão fosse tratada por lei ordinária.

Nada obstante, tendo em vista se tratar de proposta que visa acrescentar ao arcabouço normativo matéria voltada ao planejamento urbanístico, guardando, inclusive, estreita relação com o uso e ocupação do solo, nos parece salutar que esta seja disposta em lei complementar, à semelhança de outras legislações de mesma natureza, ainda que não conste de forma expressa tal necessidade no bojo da LODF.

Ademais, a proposta normativa em exame indica a revogação da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências, bem como da Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, que dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências. Assim, nos parece pertinente que a proposta assuma a forma de projeto de lei complementar para fins de harmonia com outros instrumentos regulamentadores de matérias correlacionadas.

Superada tal questão e passando-se à redação proposta e ao conteúdo da minuta id. 77153568, destacamos que, embora encerradas as reuniões do GT, as análises e as propostas de alteração ao texto da minuta, com supressões e acréscimos, foram realizadas tendo em vista estudos, reuniões e levantamentos realizados pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária, resultando em redação distinta daquela contida no id. 77153568, conforme minuta que acompanha o presente expediente.

Assim, inicialmente, em apreciação à estrutura proposta para o normativo, temos que a minuta id. 77153568 encontra-se estruturada em sete capítulos, subdivididos em seções. Nada obstante, visando uma melhor compreensão da norma, sugere-se a reorganização dos capítulos, seções e dispositivos da norma. Dessa feita, segue tabela comparativa entre a minuta id. 77153568, e a minuta proposta neste expediente, com nova organização sugerida:

ESTRUTURA DA MINUTA ID. 77153568	ESTRUTURA PROPOSTA
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES Seção I - Dos Objetivos, dos Princípios e das Diretrizes Seção II - Das Modalidades de Parcelamento do Solo Urbano	TÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES Seção I - Do Loteamento Seção II - Do Desmembramento Seção III - Do Condomínio de Lotes
CAPÍTULO II - DAS NORMAS GERAIS URBANAS E AMBIENTAIS	

Seção I - Das Disposições Gerais Seção II - Das Normas Ambientais	
CAPÍTULO III - DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO Seção I - Das Disposições Gerais Seção II - Do Licenciamento Urbanístico Seção III - Do Licenciamento Ambiental Seção IV - Dos Projetos de Infraestrutura e Cronograma Físico-Financeiro Seção V - Do Instrumento de Garantia de Execução de Obras Seção VI - Do Registro Cartorial Seção VII - Da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura Seção VIII - Do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura e Recebimento das Obras e Sistemas Seção IX - Da Retificação e Ajustes de Projeto de Urbanismo Registrados	CAPÍTULO III - DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO Seção I - Do Licenciamento Urbanístico Seção II - Do Licenciamento Ambiental Seção III - Do Licenciamento das Obras de Infraestrutura Subseção I - Do Cronograma Físico-Financeiro Subseção II - Da Proposta de Garantia Subseção III - Do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura Seção IV - Da Execução de Obras de Infraestrutura Seção V - Do Registro Cartorial CAPÍTULO IV - DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADOS
CAPÍTULO IV - DA ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO Seção I - Do Remembramento de Lotes Seção II - Do Desdobro de lotes Seção III - Do Reparcelamento do Solo	TÍTULO II - DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO TÍTULO III - DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CAPÍTULO II - DO DESDOBRO CAPÍTULO III - DO REMEMBRAMENTO
CAPÍTULO V - DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO E DO CONDOMÍNIO DE LOTES Seção I - Disposições Gerais Seção II - Do condomínio urbanístico Seção III - Do condomínio de lotes	
CAPÍTULO IV - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES Seção I - Dos órgãos ou Entidades Públicas Seção II - Do Proprietário e Parcelador Seção III - Dos Responsáveis Técnicos	TÍTULO IV - DAS RESPONSABILIDADES CAPÍTULO I - DAS ATRIBUIÇÕES DO PODER PÚBLICO CAPÍTULO II - DO PROPRIETÁRIO OU PARCELADOR CAPÍTULO III - DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS
CAPÍTULO V - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES Seção I - Da Fiscalização Seção II - Das Infrações e Sanções	TÍTULO V - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES CAPÍTULO I - DA FISCALIZAÇÃO CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES
CAPÍTULO VI - DAS TAXAS	TÍTULO VI - DAS TAXAS
CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Ultrapassadas as sugestões acima mencionadas, temos que o relatório circunstanciado (77128276) propõe análise jurídica quanto "*às disposições que se referem à matéria de lei complementar e o que se refere à regulamentação da proposta*". Assim, em detida análise da minuta id. 77153568, constatou-se que além dos dispositivos que visam orientar e conceder diretrizes gerais ao tema, diversas disposições detêm característica de detalhamento procedimental, dos quais destacamos, a título de exemplo, os seguintes temas:

- os procedimentos para aprovação, licenciamento e implantação da infraestrutura em condomínio de lotes;

- ▶ o detalhamento dos procedimentos e documentos necessários à aprovação técnica do projeto de urbanismo de parcelamento do solo;
- ▶ os procedimentos e documentos para o licenciamento de obras, prestação de garantia e termo de verificação de obras;
- ▶ a especificação de procedimentos para reparcelamento do solo;
- ▶ o detalhamento e especificação das infrações, a forma de aplicação das penalidades e os valores das multas; e
- ▶ valores e critério de cálculo das taxas estipuladas no projeto de lei complementar.

Nos parece, assim, que dispositivos de tal natureza poderiam ser destinados à regulamentação do projeto de lei complementar, após o momento em que este for aprovado, sancionado e publicado, propiciando, assim, uma redação menos complexa, mais fluída e enxuta ao normativo proposto.

Além disso, considerando que estamos diante de questões afetas aos procedimentos administrativos necessários à aplicação do PLC, e que tais procedimentos podem se defasar, tendo em vista fatores como a passagem de tempo, alterações de estruturas administrativas, aquisição de expertise na aplicação do normativo frente aos casos concretos, dentre outros, revela-se prudente que estes não estejam engessados pelo complexo procedimento necessário à alteração de lei complementar, garantindo, assim, que a lei e sua regulamentação possam permanecer atualizadas à realidade do Distrito Federal ao longo do tempo.

Neste esboço, a minuta de projeto de lei complementar proposta por este expediente destinou tais temas, dentre outros, à regulamentação específica do normativo.

Assim, de modo a adequar a redação à sistemática acima delineada, foi verificada a necessidade de que alguns dispositivos fossem reescritos visando à melhor leitura e interpretação do projeto de lei complementar. Do mesmo modo, disposições de conteúdo aparentemente repetitivas ou redundantes foram suprimidos na minuta ora sugerida.

Passando-se aos esclarecimentos quanto aos acréscimos propostos à minuta de Projeto de Lei Complementar, trazidos por ocasião do presente expediente, trazemos, primeiramente, que embora a minuta id. 77153568 não traga dispositivos que digam respeito à figura de compensação pelo impacto urbanístico gerado pelo parcelamento, verifica-se do relatório circunstanciado id. 77128276 que consta que tal tema foi abordado na 15ª reunião do GT, realizada no dia 08/07/2020, sendo sugerido naquela ocasião que fosse incluída "*seção sobre Compensação Urbana com objetivo de recompensar as consequências decorrentes de impactos na implantação de parcelamento urbano.*"

Isto posto, nos parece pertinente abordar no âmbito da presente propositura a figura da compensação pelo impacto urbanístico do parcelamento, visando, assim, à compensação ao Distrito Federal quanto aos eventuais impactos do parcelamento na cidade.

Para tanto, entende-se que devam ser levadas em consideração para o cálculo de tal compensação a densidade demográfica, a localização do parcelamento, seu porte e a capacidade instalada de infraestrutura urbana. Sugerimos, assim, a seguinte redação:

**Art. 17.** Conforme parâmetros estipulados no regulamento desta Lei Complementar, pode ser exigida compensação pelo impacto urbanístico do parcelamento como condição de aprovação do projeto de urbanismo pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano.

§1º A compensação 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.

§2º O regulamento desta lei complementar estabelecerá:

I – a forma de contrapartida da compensação de que trata o caput deste artigo;

II – a forma de pagamento da contrapartida pecuniária;

III - o cálculo do valor da contrapartida para a compensação de que trata o caput deste artigo;

III – a forma de pagamento da contrapartida pecuniária;

IV – os procedimentos para a aplicabilidade da contrapartida; e

V - os critérios para a compensação pelo impacto urbanístico do parcelamento.

§3º Os valores arrecadados em razão do pagamento da compensação urbanística pecuniária integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb.

Cumprir informar que a compensação pelo impacto urbanístico ora tratado não se confunde com a figura da compensação urbanística disposta pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial e pela Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018, uma vez que a compensação urbanística trazida pelo PDOT diz respeito à regularização e ao licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação.

Foi acrescentada também no bojo da minuta ora proposta, sugestão de que no Título que tratará do reparcelamento do solo urbano, seja admitida a possibilidade de criação de Outorga Onerosa de Alteração de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – OPAR, especificamente nos casos em que o procedimento implique em reformulação de desenho urbano com ou sem alteração da área das unidades imobiliárias e das áreas públicas, e com alteração de usos e parâmetros urbanísticos, de modo a gerar pertinente contrapartida ao Estado em razão da referida alteração, levando-se em consideração para o cálculo da mencionada outorga a valorização das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento, o potencial construtivo e a supressão ou acréscimo de área pública. Dessa feita, sugere-se a seguinte redação:

Art. 44. Fica admitido o reparcelamento do solo, nas seguintes hipóteses:

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

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

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

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

[...]

Art. 47. A reformulação de desenho urbano de áreas parceladas com alteração das unidades imobiliárias e redução das áreas públicas, de que tratam os incisos III e IV do art. 44 desta Lei Complementar, tem por finalidade o cumprimento do objetivo do PDOT de otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos.

[...]

§4º 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. 44.

§5º Os valores arrecadados em razão do pagamento da Opar integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb.

§6º Não se aplica a Opar nos casos de programas habitacionais de interesse social em que a alteração seja exclusivamente para inclusão do uso habitacional.

§7º 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 – o potencial construtivo; e

III – supressão ou acréscimo de área pública.

§8º Os casos previstos no caput podem estar sujeitos ao licenciamento urbanístico e ao licenciamento de obras de infraestrutura previstos nesta Lei Complementar, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Outra questão incluída refere-se à matéria ambiental. Observa-se da minuta id. 77153568 que a seção relativa especificamente ao licenciamento ambiental não possui dispositivos. Assim, entende-se necessária a complementação à minuta neste aspecto, conferindo diretrizes gerais para o licenciamento ambiental de parcelamentos, sem prejuízo de manifestação e contribuições do órgão responsável pela matéria, se o caso, o que pode ocorrer, inclusive, por ocasião do prazo para consulta pública.

Quanto ao conteúdo da referida minuta, cumprir trazer à baila que propõe-se pelo projeto em exame que a área *non aedificandi* ao lado das faixas domínio público são de, no mínimo, cinco metros de cada lado, considerando a realidade e as características do Distrito Federal. Tal previsão coaduna com o estabelecido pelo inciso III, do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe que "*ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado*".

Feitas tais considerações sobre o texto da minuta e sobre os ajustes entendidos como necessários, passa-se a análise quanto à necessidade de realização de audiência pública para a presente proposta. Para tanto, destaca-se primeiramente o disposto no art. 1º da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas para a realização de audiências públicas nos casos de:

I – elaboração, alteração e revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, dos Planos de Desenvolvimento Local, do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nos termos do art. 40, § 4º, I, da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho, de 2001 – Estatuto da Cidade e dos arts. 320 e 321 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF;

II – alteração de parcelamento do solo registrado em cartório;

III – desafetação de área pública, nos termos do art. 51, § 2º, da LODF;

IV – definição e alteração de parâmetros urbanísticos para projeto de parcelamento urbano, incluindo taxa de ocupação, altura máxima, taxa de permeabilidade, afastamentos e número de pavimentos;

V – alteração de parâmetros urbanísticos para projeto de parcelamento rural;

VI – alteração ou extensão de uso;

VII – alteração de coeficiente de aproveitamento;

VIII – apresentação de estudo ou Relatório de Impacto de Vizinhança;

IX – apresentação de proposição que trate de matéria ambiental, respeitada a legislação federal que dispuser sobre o tema;

X – apresentação de estudo ambiental, nos termos do art. 289 da LODF.

Considerando que a proposta de lei complementar em exame trata, dentre outros pontos, de procedimentos e diretrizes para alteração de parcelamentos do solo registrados em cartório, com ou sem alteração de uso, bem como de matéria voltada ao licenciamento ambiental de parcelamentos do solo, nos parece aplicável à espécie a necessidade de realização de audiência pública, possibilitando a participação e a contribuição popular para a presente proposição.

Isto posto, tendo em vista se tratar de projeto de iniciativa do Poder Executivo, nos parece que a audiência pública pertinente deve ser promovida e coordenada por esta pasta, por se tratar do órgão responsável, obedecendo o estabelecido na Lei nº 5.081, de 2013, que assim dispõe:

Art. 5º A convocação para a audiência pública será feita por meio de ato específico, que definirá o tema a ser discutido, os meios de acesso ao material técnico complementar, o local, a data e o horário da sua realização.

§ 1º O ato convocatório será publicado:

I – duas vezes no Diário Oficial do Distrito Federal, com intervalo mínimo de quinze dias;

II – no mínimo uma vez, de forma resumida, em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de trinta dias;

III – no sítio do órgão ou da entidade responsável, com antecedência mínima de trinta dias da data da realização.

§ 2º Além do disposto neste artigo, outros meios de comunicação poderão ser utilizados para a convocação da comunidade diretamente afetada pela proposição a ser apreciada na audiência pública.

Art. 6º Ficarão disponíveis na internet para consulta, por prazo não inferior a trinta dias antes da realização da audiência pública, os laudos técnicos, os estudos e as demais informações relativas às proposições previstas nesta Lei.

Art. 7º O órgão responsável pela audiência pública coordenará a sua realização e estabelecerá o regulamento simplificado, que deverá ser disponibilizado na internet junto com o edital de convocação.

Art. 8º Em função da área de abrangência, da complexidade dos temas, dos impactos previstos, da localização geográfica dos interessados e de outras variáveis, a audiência poderá ser realizada de forma setorial ou regional.

Parágrafo único. A audiência pública deverá ser realizada preferencialmente na Região Administrativa da população interessada, no período noturno ou nos fins de semana.

Art. 9º A audiência pública, bem como suas deliberações, deverão ser registradas em ata sucinta, anexada à proposição a ser apreciada e publicada no Diário Oficial do Distrito Federal e na internet no prazo máximo de trinta dias, contados da sua realização.

Parágrafo único. Serão disponibilizados para cópia, a requerimento dos interessados, todos os documentos que forem encaminhados ao presidente da audiência.

Art. 10. A ata da audiência pública, seus registros e seus anexos servirão de base para análise da proposição a ser apreciada.

Art. 11. A gestão democrática deve ser exercida, ainda, nas hipóteses previstas na Lei Orgânica do Distrito Federal e na Lei federal nº 10.257, de 2001, por meio de debates, consultas públicas

e conferências, aplicando-se os critérios fixados nesta Lei.

Ante a todo o exposto, entende-se pertinente a realização de audiência pública para apresentação do texto para fins de amplo conhecimento da proposta e recepção de eventuais contribuições e, após eventuais ajustes, envio à Assessoria Jurídico-Legislativa desta pasta para suas considerações.

Nesse contexto, no âmbito das competências regimentais dessa pasta, sugere-se o retorno dos autos à Supar para conhecimento do presente expediente e da minuta ora apresentada para, em caso de concordância, encaminhamento à Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados - Ascol para adoção das providências cabíveis em relação à submissão da proposta de minuta de projeto de lei complementar objeto do presente processo à audiência pública, nos moldes estabelecidos pela legislação de regência.

Camila L. de A. Republicano Lins  
Assessora Especial

De acordo.

Encaminho os autos ao gabinete da Supar para ciência do presente opinativo jurídico e da minuta que o acompanha, com sugestão, em caso de concordância, de envio à Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados - Ascol, para adoção das medidas cabíveis visando a realização de audiência pública, nos termos dispostos na Lei nº 5.081, de 2013.

Samuel Araújo Dias dos Santos  
Chefe da Unidade de Apoio Jurídico

## MINUTA

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2022.

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

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

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

**Art. 1º** Esta Lei Complementar estabelece os procedimentos para o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, observadas as regras gerais dispostas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o disposto na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, e as diretrizes fixadas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Art. 2º** Para os fins desta Lei Complementar, parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, e destinação de áreas públicas, mediante aprovação de projeto pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

**Art. 3º** 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 públicas ou particulares.

**§1º** Não estão sujeitas às disposições desta Lei Complementar as áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária previstas no PDOT, antes que seja efetuado o registro cartorial do parcelamento, que são tratadas em legislação própria.

**§ 2º** O parcelamento do solo deve ser precedido da fixação de diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

**Art. 4º** Fica autorizado o reparcelamento e a alteração de lote integrante de parcelamento do solo urbano registrado em cartório de registro de imóveis na forma desta Lei Complementar e em sua regulamentação.

## TÍTULO I

### DO PARCELAMENTO DO SOLO

#### CAPÍTULO I

## DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 5º** 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 pública de cada lado;

**II** - reservar, obrigatoriamente, faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das margens das águas correntes e dormentes contados a partir da borda da calha do leito regular, e da faixa de domínio das ferrovias;

**III** - respeitar as áreas de preservação permanente de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, sem prejuízo de demais exigências previstas em legislação específica;

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

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

**Parágrafo único.** Para novos parcelamentos do solo urbano devem ser observadas as diretrizes previstas pelo Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, quando aplicável e tecnicamente possível.

**Art. 6º** 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;

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

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

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

**V** - 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

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

**Parágrafo único.** Excetuam-se da vedação prevista no caput os casos dispostos nos incisos I a IV 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

#### Seção I

##### Do Loteamento

**Art. 7º** 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.

#### Seção II

##### Do Desmembramento

**Art. 8º** Desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes, 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.

#### Seção III

##### Do Condomínio de Lotes

**Art. 9º** Condomínio de lotes é a subdivisão da gleba em lotes de uso privativo, destinados à edificação, e áreas de propriedade comum em regime condominial, nos termos do art. 1.358-A da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e desta Lei Complementar.

**Art. 10.** No condomínio de lotes a divisão da gleba em lotes de uso privativo destinadas à edificação e áreas de propriedade comum em regime condominial, são definidas em projeto de urbanismo conforme regulamentação desta Lei Complementar.

**Art. 11.** No 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 aos condôminos.

**Art. 12.** 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.

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

**Parágrafo único.** Os custos e a manutenção das infraestruturas de que trata o caput são de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 14.** 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.

### CAPÍTULO III

#### DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 15.** A aprovação do parcelamento do solo urbano no Distrito Federal compreende o:

- I – licenciamento urbanístico;
- II - licenciamento ambiental;
- III - licenciamento de obras de infraestrutura; e
- IV - registro cartorial.

**Parágrafo único.** 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 administrativas.

**Art. 16.** Nos casos em que a gleba for objeto de parcelamento do solo em mais de uma modalidade, a aprovação ocorrerá concomitantemente, em um único projeto de urbanismo, conforme definido no regulamento desta Lei Complementar.

**Art. 17.** Conforme parâmetros estipulados no regulamento desta Lei Complementar, pode ser exigida compensação pelo impacto urbanístico do parcelamento como condição de aprovação do projeto de urbanismo pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano.

**§1º** A compensação 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.

**§2º** O regulamento desta lei complementar estabelecerá:

- I – a forma de contrapartida da compensação de que trata o caput deste artigo;
- II – a forma de pagamento da contrapartida pecuniária;
- III - o cálculo do valor da contrapartida para a compensação de que trata o caput deste artigo;
- III – a forma de pagamento da contrapartida pecuniária;
- IV – os procedimentos para a aplicabilidade da contrapartida; e

V - os critérios para a compensação pelo impacto urbanístico do parcelamento.

§3º Os valores arrecadados em razão do pagamento da compensação urbanística pecuniária integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb.

## Seção I

### Do Licenciamento Urbanístico

**Art. 18.** O licenciamento urbanístico consiste na aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo, observadas as diretrizes urbanísticas, compreendendo os seguintes atos:

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

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

III - aprovação do parcelamento do solo por ato do Chefe do Poder Executivo.

**Art. 19.** A aprovação técnica do projeto de urbanismo de parcelamento do solo pode compreender, conforme o caso, as seguintes etapas:

I – comprovação da propriedade da gleba;

II - levantamento topográfico;

III - consultas de interferências e viabilidade do parcelamento;

IV - diretrizes urbanísticas;

V - estudo preliminar urbanístico; e

VI – projeto de urbanismo.

§1º Os procedimentos e documentos para a aprovação técnica de que trata o caput serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§2º As etapas descritas no caput podem ocorrer, preferencialmente, 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.

§3º A critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode ser solicitado, conforme regulamentação desta Lei Complementar, a apresentação prévia de Plano de Uso e Ocupação de Urbanismo, sendo obrigatório quando a gleba ou conjunto de glebas for objeto de mais de um projeto de urbanismo.

§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.

§5º Para aprovação técnica do projeto de urbanismo devem ser apresentados, no mínimo, as anuências 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 Lei Federal nº 6.766, de 1979.

**Art. 20.** A submissão da proposta de parcelamento do solo urbano ao Conplan se dá com a manifestação técnica conclusiva do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal favorável e será acompanhada do anteprojeto de urbanismo, que consiste na configuração final do parcelamento do solo, observado o disposto no §5º do art. 19 desta Lei Complementar.

**Art. 21.** Após a deliberação e aprovação 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, atendidas eventuais recomendações e/ou condicionantes estabelecidas pelo órgão colegiado.

**Art. 22.** 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.

§1º A análise de que trata o caput compreenderá a verificação do cumprimento das eventuais recomendações e/ou condicionantes estabelecidas pelo Conplan.

§2º Em caso de manifestação técnica favorável, os documentos técnicos que compõem o projeto de urbanismo receberão a aprovação técnica com vistas ao registro imobiliário.

**Art. 23.** Após a aprovação técnica 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.

§1º Considera-se realizado o licenciamento urbanístico com a publicação do ato descrito no caput no Diário Oficial do Distrito Federal.

§2º O licenciamento urbanístico não autoriza a implantação do parcelamento do solo.

## Seção II

### Do Licenciamento Ambiental

**Art. 24.** Compete ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal, na forma da legislação específica, o licenciamento ambiental para parcelamentos do solo urbano.

**Art. 25.** O licenciamento ambiental disposto nesta Lei Complementar deve se dar, preferencialmente, de forma concomitante ao licenciamento urbanístico.

§1º Nos casos de parcelamentos do solo enquadrados no licenciamento ambiental trifásico, a licença ambiental prévia é condicionante para análise técnica do anteprojeto de urbanismo.

§2º Nos casos de parcelamentos do solo não enquadrados no licenciamento ambiental trifásico, a análise técnica do anteprojeto de urbanismo é condicionada à manifestação técnica conclusiva do órgão executor da política ambiental.

**Art. 26.** Fica criado o licenciamento urbanístico e ambiental integrado, cujo rito e premissas serão definidas por ato do Chefe do Poder Executivo.

**Parágrafo único.** Compete aos órgãos responsáveis pelos respectivos licenciamentos buscar estratégias para viabilizar o licenciamento integrado.

## Seção III

### Do Licenciamento das Obras de Infraestrutura

**Art. 27.** Concluído o licenciamento urbanístico, o parcelador deve adotar as providências necessárias para aprovação do Cronograma Físico-Financeiro, acompanhado da respectiva proposta de garantia para execução das obras, na forma da Seção IV deste Capítulo.

**Parágrafo único.** Os procedimentos para o licenciamento das obras de infraestruturas de que trata o *caput* serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

**Art. 28.** As intervenções e obras de infraestrutura a serem licenciadas podem incluir:

I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas;

II - sistema de drenagem de águas pluviais;

III - sistema de abastecimento de água potável;

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

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

VI - sistema de iluminação pública;

VII – calçada, meio fio, sarjeta e pavimentação nas vias públicas;

IX - paisagismo;

X – outras intervenções ou obras de infraestrutura definidas pelas entidades competentes.

**Parágrafo único.** O rol disposto no caput é exemplificativo, cabendo exclusivamente à entidade responsável pela respectiva gestão, a definição das intervenções e obras necessárias ao parcelamento do solo urbano, em cada caso.

**Art. 29.** Após a definição das intervenções e obras necessárias, cabe ao parcelador a elaboração dos respectivos projetos, incluindo, obrigatoriamente, orçamentos e cronogramas físicos-financeiros parciais e gerais das obras para implantação do parcelamento do solo urbano e, conforme o caso, estudos de concepção, projetos básicos e projetos executivos.

§1º Os documentos elencados no caput serão submetidos 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, nos termos do §1º do art. 29 desta Lei Complementar.

**Art. 30.** O parcelador pode optar por atestar o cumprimento de que trata o §2º do art. 29, 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.

**Parágrafo único.** 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.

### Subseção I

#### Do Cronograma Físico-Financeiro

**Art. 31.** Para o licenciamento de que trata esta Seção é necessária a aprovação prévia do cronograma físico-financeiro e da proposta de garantia de execução das obras.

**§1º** O cronograma físico-financeiro deve indicar as intervenções e obras definidas nos termos do parágrafo único do art. 28 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.

**§2º** O cronograma físico-financeiro deve ser submetido à aprovação pelo 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 e projetos executivos.

**§3º** 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.

**§4º** 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, conforme o caso, consistindo na mera conferência da previsão de todas as intervenções definidas nos termos do parágrafo único do art. 28 desta Lei Complementar e seus respectivos orçamentos.

### Subseção II

#### Da Proposta de Garantia

**Art. 32.** 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 obras de infraestrutura do parcelamento do solo urbano visa assegurar a execução da totalidade das intervenções e obras definidas nos termos do parágrafo único do art. 28 desta Lei Complementar, com vistas ao registro imobiliário, conforme art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 dezembro 1979.

**§2º** São dispensados de constituição de garantia de execução das obras de infraestrutura os parcelamentos do solo urbano promovidos pelo poder público.

**§3º** 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, devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI.

### Subseção III

#### Do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura

**Art. 33.** O Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura – 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.

**Art. 34.** 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.

**Art. 35.** Após a emissão do TVI, o interessado está habilitado a solicitar a liberação da garantia, de que trata o art. 32 desta Lei Complementar, junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, quando for o caso.

**Parágrafo único.** A critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, a garantia pode ser liberada parcialmente à medida em que as obras de infraestrutura forem executadas pelo parcelador, de acordo com o custo detalhado no TVI específico de cada intervenção.

**Art. 36.** O procedimento e a documentação necessária para emissão do TVI serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

## Seção IV

### Da Execução de Obras e Infraestrutura

**Art. 37.** Concluído o licenciamento urbanístico na forma do art. 18 desta Lei Complementar, o parcelador deve requerer, no prazo de até 180 dias a contar da aprovação do projeto urbanístico, a aprovação do Cronograma Físico-Financeiro, acompanhado da respectiva proposta de garantia para o registro do projeto.

**§1º** A ausência do requerimento de que trata o caput pode acarretar a caducidade da aprovação.

**§2º** O efetivo início das obras fica condicionado à aprovação do cronograma físico-financeiro, à prestação de garantia do valor geral das obras e à anuência da entidade gestora responsável por cada intervenção, de acordo com normativas específicas de cada uma.

**§3º** O prazo para a execução das obras é o previsto no Cronograma Físico-Financeiro.

**§4º** O procedimento e a documentação necessária para aprovação do cronograma físico-financeiro e da garantia será objeto de ato específico do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

**§5º** Caso as obras de infraestrutura sejam concluídas antes do registro do projeto aprovado, o parcelador pode requerer a emissão do TVI junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, aplicando-se, no que couber, o disposto na Subseção III, da Seção III, do Capítulo III.

## Seção V

### Do Registro Cartorial

**Art. 38.** Aprovado o projeto de urbanismo de parcelamento do solo, o parcelador deve submetê-lo ao registro imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação do ato de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos Lei Federal nº 6.766, de 1979.

**§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, é admitida a emissão de novo ato de aprovação do projeto de urbanismo de parcelamento do solo pelo Chefe do Poder Executivo.

**§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.

**Art. 39.** O cartório de registro de imóveis competente deve dar ciência do registro do parcelamento do solo ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos do *caput* e § 5º do art. 19 da Lei Federal n.º 6.766, de 1979.

## CAPÍTULO IV

### DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADOS

**Art. 40.** São permitidas retificações e ajustes de projeto urbanístico registrado no cartório de registro de imóveis, por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para corrigir erros materiais, coordenadas e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-lo à implantação do parcelamento, quando:

- I - houver interferência com redes de infraestruturas implantadas, 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 - presença de conjunto de espécies arbóreas ou implantação de praças, parques e unidades de conservação incidir sobre lotes ou projeções;

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

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

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

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

**§ 1º** O disposto neste artigo fica condicionado à anuência do proprietário do lote ou da projeção objeto da adequação.

**§ 2º** Nos casos de retificação ou ajustes conduzidos pelo poder público, pode ser dispensada a anuência de que trata o §1º do art. 40 desta Lei Complementar, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

**§3º** A inexequibilidade de que trata o inc. I do art. 40 desta Lei Complementar, 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 ajuste superior à 5% das dimensões das unidades imobiliárias existentes.

**Art. 41.** São dispensadas de deliberação do Conplan as retificações e ajustes de projeto urbanístico nas hipóteses previstas neste capítulo.

**Art. 42.** Aplica-se o disposto neste Capítulo aos projetos de urbanismo de regularização fundiária registrados em até cinco anos, visando corrigir erros materiais, coordenadas e cotas de amarração de lotes, bem como subdivisão de lotes, quando comprovadamente apresentarem divergências entre o projeto aprovado e a realidade fática constatada no momento da aprovação do projeto.

## TÍTULO II

### DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 43.** Para os fins desta Lei Complementar, reparcelamento do solo se caracteriza pela reformulação de áreas previamente parceladas e registradas no cartório de registro de imóveis, com ajuste de sistema viário, áreas públicas e unidades imobiliárias.

**Parágrafo único.** O reparcelamento do solo depende da aprovação de projeto de urbanismo pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, e aprovação do reparcelamento do solo por ato do Chefe do Poder Executivo.

**Art. 44.** Fica admitido o reparcelamento do solo, nas seguintes hipóteses:

**I** - criação e regularização de lotes destinados à equipamentos públicos;

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

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

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

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

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

**Art. 45.** O reparcelamento de que tratam os incisos I e II do art. 44 fica dispensado da exigência de estudo de impacto urbanístico, estudo ambiental, processo de participação popular e deliberação do Conplan.

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

**Art. 46.** O reparcelamento para reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas, de que trata o inciso II do art. 44 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. 47.** A reformulação de desenho urbano de áreas parceladas com alteração das unidades imobiliárias e redução das áreas públicas, de que tratam os incisos III e IV do art. 44 desta Lei Complementar, tem por finalidade o cumprimento do objetivo do PDOT de otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos.

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

**I** - alterações de traçado viário e estacionamentos;

**II** - redesenho de espaços livres públicos; e

**III** – alteração ou criação de unidades imobiliárias e de áreas públicas.

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

**I** - participação popular;

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

**III** - desafetação de área pública, quando for o caso.

**§3º** A participação popular a que se refere o inciso I do §2º do art. 47 desta Lei Complementar pode ocorrer por intermédio dos Conselhos Locais de Planejamento, quando instalados.

**§4º** 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. 44.

**§5º** Os valores arrecadados em razão do pagamento da Opar integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb.

**§6º** Não se aplica a Opar nos casos de programas habitacionais de interesse social em que a alteração seja exclusivamente para inclusão do uso habitacional.

**§7º** 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** – o potencial construtivo; e

**III** – supressão ou acréscimo de área pública.

**§8º** Os casos previstos no *caput* podem estar sujeitos ao licenciamento urbanístico e ao licenciamento de obras de infraestrutura previstos nesta Lei Complementar, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

**Art. 48.** Os procedimentos referentes ao reparcelamento do solo serão dispostos na regulamentação desta Lei Complementar.

### TÍTULO III

#### DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

##### CAPÍTULO I

##### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 49.** 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; e

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

**Parágrafo único.** A alteração de lote admitida neste Título não importa em alteração do parcelamento registrado em cartório de registro de imóveis.

**Art. 50.** O requerimento para alteração de lote, em qualquer das modalidades previstas neste Título, deve ser realizado pelo proprietário ou por seu representante legalmente constituído, acompanhada de certidão de ônus atualizada 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 o detalhamento do processo, observada esta Lei Complementar e nos termos estabelecidos em seu regulamento.

**Art. 51.** Compete ao órgão gestor de 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.

**Art. 52.** 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, 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, devem também ser realizadas nas matrículas resultantes do desdobro ou remembramento.

**§ 3º** A comprovação do registro cartorial do desdobro deve ser apresentada ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal 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.

**Art. 53.** 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. 52 desta Lei Complementar.

**Art. 54.** Nos casos previstos nos incisos III e IV do art. 49 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** Os parâmetros de uso e ocupação dos lotes resultantes da alteração de que trata o caput devem seguir os parâmetros estabelecidos nas normas de uso e ocupação do solo vigentes para o lote original e devem voltar ao endereçamento original.

**Art. 55.** O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve definir para a alteração de lote, em qualquer uma das modalidades previstas neste Título, nos termos da regulamentação 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. 56.** 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.

**§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.

**§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 de

desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

**§3º** A análise e verificação da regularidade da edificação não compete ao órgão gestor de 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. 57.** Nos casos em que as edificações existentes estejam em desconformidade com o previsto no art. 56, 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 do art. 57 desta Lei Complementar implica na anulação da alteração de lote realizada, retornando o lote às suas características originais.

## CAPÍTULO II

### DO DESDOBRO

**Art. 58.** 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; e

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

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

**Art. 59.** É vedado o desdobro nos casos de:

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

II - projeção; e

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

**Parágrafo único.** Excetuam-se do disposto no inciso I deste artigo casos previstos na Lei Complementar nº 875, de 2013, e no [art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2018](#) e os lotes destinados à:

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

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

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

**Art. 60.** 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. 61.** 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 – Luos deve ser criada nova faixa de área mantendo inalterados os parâmetros originais.

**Art. 62.** Os procedimentos para o remembramento e o desdobro podem ser analisados e aprovados em ato único, para fins de redimensionamento dos lotes originais.

**CAPÍTULO III****DO REMEMBRAMENTO**

**Art. 63.** O remembramento de lotes é admitido nos casos em que os lotes originais possuam o mesmo uso e parâmetros de ocupação, ressalvados os casos definidos na legislação de uso e ocupação do solo específica.

**Art. 64.** 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. 65.** Nos casos previstos neste Capítulo, a análise de que trata o art. 51 pode ser realizada simultaneamente ao licenciamento edilício, conforme definido no regulamento desta Lei Complementar.

**§1º** No caso previsto no caput, o licenciamento edilício substitui ato de aprovação previsto no art. 51.

**§2º** Excetua-se do procedimento disposto no caput, o remembramento de lotes que resulte 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.

**TÍTULO IV****DAS RESPONSABILIDADES****CAPÍTULO I****DAS ATRIBUIÇÕES DO PODER PÚBLICO**

**Art. 66.** 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. 67.** Caso constatada 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 aos respectivos conselhos profissionais.

**Art. 68.** 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 interferência de redes 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 propor 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; e

VI – receber as obras de infraestruturas, na forma desta Lei Complementar.

**§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. 69.** É de responsabilidade do órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal:

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

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

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

**IV** - 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. 70.** 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. 71.** É de responsabilidade do proprietário ou do parcelador dar início ao processo de aprovação dos atos previstos nesta Lei Complementar e no seu regulamento.

**Art. 72.** 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;

**II** - responder pela veracidade dos documentos apresentados;

**III** - apresentar o registro de responsabilidade técnica para os projetos e os estudos;

**IV** - apresentar avaliação imobiliária realizada por profissional habilitado mediante apresentação de documentação de responsabilidade técnica;

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

**VI** – comunicar ao órgão de fiscalização de atividades urbanas do início das obras;

**VII** - comunicar aos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de infraestrutura básica o início da execução das respectivas obras e serviços de infraestrutura urbana;

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

**IX** - apoiar os atos necessários à fiscalização;

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

**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** – informar ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a alteração da responsabilidade técnica da obra;

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

**XVII** - responder administrativamente pelo funcionamento e pela segurança da obra;

**XVIII** - proceder ao registro cartorial do parcelamento do solo, no competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 1979;

**XIX** – apresentar ao órgão gestor de 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.

**§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 necessária para o cumprimento do disposto neste artigo são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

### CAPÍTULO III

#### DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

**Art. 73.** Para fins desta Lei Complementar, são responsáveis técnicos os profissionais legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente por parcelamento do solo urbano, conforme legislação específica e regulamentações dos órgãos de classes.

**Art. 74.** Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração do projeto de urbanismo de parcelamento do solo urbano, projetos de infraestrutura, alterações de projetos, condomínios urbanísticos e condomínio de lotes, 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 o 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. 75.** Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:

I - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos e privados 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, pela prevenção ou pela cessação das ocorrências definidas no inciso II do caput deste artigo, sendo que a ação ou a omissão do proprietário não o isenta de responsabilidade.

**§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 V

#### DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES

#### CAPÍTULO I

## DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 76.** O órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal, 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. 77.** Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger 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. 78.** Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

**Art. 79.** 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 ou em desacordo com os projetos de urbanismo e de infraestrutura aprovados pelo poder público, acarretará a 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;

IV - 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;

V - intimação demolitória;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos;

VII - cassação da licenças; e

VIII - intervenção na execução das obras de infraestrutura.

§ 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.

**Art. 80.** 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 VI

### DAS TAXAS

**Art. 81.** Ficam criadas as seguintes taxas:

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

II – taxa de licenciamento de obras de infraestrutura;

III - taxa de análise e aprovação de projeto de urbanismo de reparcelamento do solo; e

IV - 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 glebas 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 de planejamento urbano.

§ 2º Os valores e critério de cálculo das taxas previstas no caput serão definidos em regulamento observando no mínimo os seguintes critérios:

I – densidade populacional; e

II – área da poligonal de projeto.

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

## TÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 82.** Em qualquer das hipóteses previstas nesta Lei Complementar, o Requerimento deve ser acompanhado de certidão de ônus atualizada do imóvel objeto do ato.

**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. 83.** 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.

**Art. 84.** O Condomínio de Lotes na forma disposta no Título I, Capítulo II, Seção III desta Lei Complementar, equivale ao Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas de que trata a Lei Complementar n.º 710, de 06 de setembro de 2005.

Parágrafo primeiro. É facultado ao loteador, no prazo máximo de 2 anos a contar da data de publicação desta Lei Complementar, optar pelas disposições e procedimentos estabelecidos na Lei Complementar n.º 710, de 2005.

**Art. 85.** Compete ao proprietário ou parcelador 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.

**Art. 86.** O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo máximo de 180 dias, contados da data de sua publicação.

**Art. 87.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 88.** Revogam-se as disposições em contrário ao disposto nesta Lei Complementar, em especial a Lei n.º 245, de 27 de março de 1992, a Lei n.º 992, de 28 de dezembro de 1995, a Lei Complementar n.º 950, de 07 de março de 2019, e a Lei Complementar n.º 710, de 06 de setembro de 2005.

Brasília, de                      de 2022.

133º da República e 62º de Brasília

IBANEIS ROCHA



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA LEPESQUEUR DE ASSIS REPUBLICANO LINS - Matr.0276377-x, Assessor(a) Especial**, em 11/01/2022, às 09:31, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal n° 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **SAMUEL ARAUJO DIAS DOS SANTOS - Matr. 274256-X, Chefe da Unidade de Apoio Jurídico**, em 11/01/2022, às 10:21, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal n° 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[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= **77190300** código CRC= **197B8075**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

---

00390-00004353/2018-51

Doc. SEI/GDF 77190300