

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

Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária

Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária

Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR

Brasília-DF, 11 de janeiro de 2022.

À Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados,

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.

O GT emitiu o Despacho - SEDUH/GAB/GT-PL-PAR (77153886), destacando, dentre outros pontos, o seguinte:

A criação do grupo de trabalho visa cumprir as metas estabelecidas pelo Planejamento Estratégico 2019-2023, do Governo do Distrito Federal, dentro do Programa Temático 6208 - TERRITÓRIO, CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS, sob a coordenação desta SEDUH, entre as quais faz parte a revisão da Lei n.º 992, de 28 de dezembro de 1995, que dispõe sobre parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências.

A estruturação do trabalho do grupo se deu a partir da versão preliminar da minuta da nova Lei de Parcelamento do Solo desenvolvida por técnicos desta pasta, constante à inicial deste Processo SEI-GDF n.º 00390-00004353/2018-51, a qual serviu de base inicial para as discussões e estudos subsequentes.

Entre os anos de 2020 e 2021 foram realizadas diversas reuniões, debates e estudos desenvolvidos pelo grupo técnico, composto por membros das Subsecretarias de Regularização e Parcelamentos do Solo - SUPAR, Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN e Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB, todos com atribuições direta ou indiretamente relacionadas com o tema.

Como resultado do trabalho desenvolvido pelo GT PL-PAR encaminhamos a Minuta de Projeto de Lei de Parcelamentos do Solo, id. 77153568 e o Relatório Circunstanciado id. 77128276 relatando as atividades desenvolvidas pelo Grupo, além da contextualização do tema no cenário atual do Distrito Federal, referências normativas existentes e pesquisa realizada no cenário nacional. Na segunda parte do Relatório discorreremos sobre os principais temas estruturantes da minuta de lei, seus objetivos, diretrizes e princípios. A terceira parte apresenta as atividades desenvolvidas pelo GT PL-PAR e propostas de ações decorrentes.

Isto posto, conforme deliberado em reunião ocorrida em 24/06/2020, id. 43305902, após revisão do texto completo solicitamos o 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.

Cumprido esclarecer, outrossim, que foi elaborado, pelo GT, o Relatório Circunstanciado id. 77128276.

Por conseguinte, a Unidade de Apoio Jurídico - UAJ, da Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária - Selic, em análise aos autos, emitiu o Despacho - SEDUH/SELIC/UAJ (77190300), destacando, dentre outros pontos, o que segue:

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 suprimidas 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 integram 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, cumpre 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 Super 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.

Verifica-se, assim, que a minuta de projeto de lei complementar em questão objetiva regulamentar o parcelamento do solo no Distrito Federal, sendo, conforme demonstrado, aplicáveis sem prejuízo das demais exigências legais previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e na legislação de uso e ocupação do solo para o Distrito Federal.

A par disso, cumpre destacar que, conforme demonstrado, a matéria foi objeto de análise e proposta pelo GT instituído por meio da Portaria nº 5, de 10 de janeiro de 2020. Ademais, posteriormente, a Unidade de Apoio Jurídico, da Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária, analisou a minuta de projeto de lei complementar apresentada, propondo, ainda, a reorganização dos capítulos, seções e dispositivos da proposta, a adequação de redação, a inserção de alguns dispositivos, bem como a retirada de temas específicos a serem, oportunamente, tratados em regulamento, na forma fundamentada no Despacho id. 77190300.

Assim, feitos esses esclarecimentos, com o objetivo de dar publicidade e transparência às ações a serem realizadas, incluindo a participação da sociedade, entende-se necessária a realização de audiência pública, de modo a dar seguimento aos procedimentos necessários para publicação da norma.

Nesse sentido a Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, disciplina os procedimentos para a realização de audiências públicas relativas à apreciação de matérias urbanísticas e ambientais no Distrito Federal, estabelecendo em seu art. 2º e art. 5º, o que segue :

Art. 2º A audiência pública tem por finalidade **dar publicidade à matéria a ser apreciada e fornecer dados técnicos da proposta, assim como colher propostas e contribuições da população envolvida.**

(...)

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. (grifo nosso)

Ante o exposto, com o objetivo de permitir a condução dos procedimentos para elaboração e publicação do anteprojeto de lei complementar que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências, conforme minuta apresentada ao final do Documento id. 77190300, encaminho os autos para conhecimento, ao tempo em que solicito a adoção das providências necessárias para convocação de audiência pública a ser realizada no dia 16 de fevereiro de 2022, às 9:30 horas, com sugestão de realização de forma presencial, na sede da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, localizada no Setor Comercial Norte - SCN Quadra 01 Bloco "A" – Brasília/DF, Sala de Reuniões, 18º andar, e sessão virtual, nos termos das normas vigentes.

Danielle Borges Siqueira Rodrigues

Subsecretária de Parcelamentos e Regularização Fundiária



Documento assinado eletronicamente por **DANIELLE BORGES SIQUEIRA RODRIGUES - Matr. 0273958-5, Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária**, em 11/01/2022, às 20:56, 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?](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= **77689414** código CRC= **2236D7FE**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - CEP - DF

00390-00004353/2018-51

Doc. SEI/GDF 77689414