

**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/UAJ

Brasília-DF, 19 de abril 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.

Nessa fase processual, após submissão à audiência pública da minuta de Projeto de Lei Complementar que visa dispor sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, vêm os autos a esta Unidade de Apoio Jurídico para análise e manifestação quanto às contribuições trazidas pelos órgãos interessados na proposta e pela sociedade civil.

Destaca-se que visando o subsídio técnico, os autos também foram encaminhados à Unidade de Novos Parcelamentos - Upar, da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar, tendo esta se manifestado conforme Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR, id. 84636731, do qual destacamos:

Verifica-se nos autos, portanto, que foram realizadas as convocações, devidamente publicadas, e envio de ofício aos órgãos e entidades afetas ao tema, para ciência da audiência e envio de eventuais contribuições ao anteprojeto de lei complementar, conforme detalhado no Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR id. 80883642

Deste modo, foi realizada no dia 16 (dezesesseis) de fevereiro de 2022 (dois mil e vinte e dois) a audiência pública, objetivando a condução dos procedimentos para elaboração e publicação do anteprojeto de lei complementar que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Distrito Federal e dá outras providências, da qual resultaram os documentos juntados aos autos: a lista de presença e inscrição de fala presencial (80255875), lista de chat virtual (zoom) e youtube (80257640,) o registro fotográfico reunião virtual (80258363) e as manifestações encaminhadas pelos interessados, via e-mail, nos termos dos Documentos id. 80764347, 80764621, 80765079, 80764839 e 80883301.

Pelo Despacho id. 81930560, a Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados - Ascol restituiu os autos a esta Subsecretaria, informando a publicação da ata da audiência pública ocorrida em 16 de fevereiro de 2022, nos termos do Documento id. 81930560.

Nesse sentido, considerando a audiência pública realizada, bem como as demais manifestações apresentadas, conforme Documentos id. 80764347, 80764621, 80765079, 80764839, 80883301, 82948040, 82954284 e Processo nº 00111-00000423/2022-31, procedemos à estruturação das contribuições em formato de tabela e, após uma série de reuniões de trabalho realizadas com participação da Selic e Supar visando análise técnica conjunta, foram propostos ajustes de redação, reorganização de capítulos e dispositivos da minuta proposta, de modo à contemplar e/ou esclarecer, em cada caso, as sugestões enviadas. A sistematização das contribuições, acompanhadas das eventuais alterações e/ou esclarecimentos, foram sistematizadas no documento anexado à este processo denominado Manifestação - Audiência pública id. 84636621.

Quanto à audiência pública realizada em 16 de fevereiro de 2022, destacamos que esta resultou nas contribuições acostadas aos ids. 80764347, 80764621, 80765079, 80764839 e 80883301. Ademais, foram encaminhados ofícios aos órgãos e entidades interessados (78195333, 78195361, 78195463, 78195478, 78195485, 78195501 e 78195509).

Nesse sentido, destacamos que a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap encaminhou suas contribuições pelo Ofício Nº 201/2022 - TERRACAP/PRESI/GABIN (80172337), no âmbito do Processo nº 00111-00000423/2022-31. Do mesmo modo, no âmbito interno desta pasta, foram realizadas contribuições pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - Sudec e pela Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - Suproj.

Já quanto ao licenciamento ambiental, temos que o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental - Ibram/DF encaminhou, mediante Ofício Nº 321/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM (82948040), as contribuições entendidas pertinentes ao PLC em exame.

Além disso, a Neoenergia enviou, no Processo nº 00390-00000488/2022-24, a Carta id. 82954284 trazendo os apontamentos de sua alçada.

Ademais, neste interim, também foram realizadas contribuições no âmbito interno desta pasta, pelas Subsecretaria de Desenvolvimento Das Cidades - Sudec e Subsecretaria de Projetos e Licenciamentos de Infraestrutura - Suproj, que ensejaram ajustes pontuais na minuta, resultando, assim, no texto ora apresentado.

Desse modo, tendo em vista as contribuições apresentadas desde a disponibilização da minuta de Projeto de Lei Complementar para audiência pública, estas foram objeto de apreciação no âmbito da Supar, em conjunto com esta Unidade de Apoio Jurídico, culminando nas considerações apresentadas na tabela contida na Manifestação id. 84636621.

Consoante se vê, diante das propostas e questionamentos apresentados pela sociedade civil, pela Terracap e pela NeoEnergia e, em âmbito interno, pela Sudec e pela Projetos e Licenciamentos de Infraestrutura - Suproj, vislumbrou-se a necessidade de alguns ajustes à minuta id. 77153568, conforme indicado na Manifestação id. 84636621.

Diante de tais adequações e ajustes, vislumbra-se que se propõe pela minuta ora apresentada duas modalidades de parcelamento do solo urbano do Distrito Federal, quais sejam o loteamento e o desmembramento, na forma já prevista pela legislação federal. Desse modo, a matéria referente às modalidades resta assim disposta:

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

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

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

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

Sobre o condomínio de lotes, temos que os procedimentos, conceitos e parâmetros que norteiam a sua elaboração foram atualizados pela minuta em exame, revogando a Lei Complementar nº 710, de 2005, tendo em vista que a referida lei complementar encontra-se, s.m.j., em descompasso com os procedimentos atualmente adotados para o parcelamento urbano do solo e com a atual estrutura e competências dos órgãos e entidades do Distrito Federal. Não obstante tal revogação, de modo a propiciar o prosseguimento dos processos já em andamento restou proposta regra de transição para os condomínios de lotes, nos seguintes termos:

Art. 98. Até a publicação do regulamento desta Lei Complementar, aplica-se ao condomínio de lotes, na forma disposta no Capítulo III do Título I desta Lei Complementar, o Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006, que regulamenta o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas.

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

Relevante ressaltar aqui que a minuta ora proposta, **abarca e atualiza** matérias anteriormente previstas em legislações esparsas, revogando-as, tal qual o desdobro e o remembramento, atualmente disciplinados pela Lei Complementar nº 950, de 7 de março, a correção e adequação de projeto urbanístico registrado, tratada pela Lei 4.164, de 26 de junho de 2008, e o condomínio de lotes, em atualização à figura do Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - Pdeu, disciplinada pela Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005.

Diante de tal contexto, denota-se o objetivo da norma ora proposta em centralizar em um único texto os diversos procedimentos e questões que envolvem o parcelamento urbano do solo, favorecendo a aplicabilidade, atualização e compreensão da norma.

Isto posto, ao abordar o desdobro, o texto proposto buscou alinhar-se ao contido no Projeto de Lei Complementar nº 69/2020, que visa a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, aprovado pela Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF e que aguarda a respectiva sanção pelo Governador do Distrito Federal, atualizando a referência aos usos dos lotes em que é vedado o desdobro, bem como trazendo as exceções à tal vedação, tendo em vista a realidade fática do Distrito Federal.

Verifica-se também exceção para a dimensão mínima dos lotes resultantes, não se aplicando a área mínima de 125 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros para os lotes inseridos em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, cuja dimensão mínima é aquela estabelecida no PDOT ou legislação específica para a região, o que se coaduna com a observância da realidade fática, nos moldes previstos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial, a ser considerado quando dos requisitos para lotes inseridos em áreas de interesse social.

Além deste tema, em análise às questões que envolvem a realização de desdobro, vislumbrou-se a necessidade de se aprimorar a análise frente aos lotes que já possuem edificações com licenciamento válido, de modo a albergar pelo presente normativo a situação fática das edificações que se encontram, antes do desdobro, regulares conforme a legislação de regência, sem que a realização de tal alteração sobre o lote enseje, necessariamente, em alteração e /ou demolição da obra legalmente erigida.

Desse modo, destacamos os dispositivos propostos para a matéria de desdobro:

Art. 72. Os lotes resultantes do desdobro devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

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

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

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

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

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no inciso II os lotes inseridos em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou em Áreas de Regularização de

Interesse Social – ARIS, cuja dimensão mínima dos lotes é aquela estabelecida no PDOT ou legislação específica para a região.

Art. 73. É vedado o desdobro nos casos de:

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

II - projeção; e

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

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

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

§2º Excetuam-se do disposto no inciso I deste artigo casos previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, na Lei Complementar nº 875, de 2013, e no [art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2018](#) e os lotes destinados à:

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

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

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

Art. 74. O desdobro que resulte em lote cujo acesso obrigatoriamente faça divisa com faixa de domínio de rodovia deve ser precedido de anuência do órgão responsável pela sua gestão.

Art. 75. Nos lotes onde houver edificações erigidas em conformidade com os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados ao lote original e licenciamento edilício correspondente à ocupação fática, o desdobro pode ser admitido desde que os coeficientes de aproveitamento dos lotes resultantes sejam distribuídos de forma que o potencial construtivo do lote original não seja ultrapassado.

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

§2º A autorização dos casos previstos no caput deve ser precedida de consulta à unidade responsável pela gestão do território do órgão gestor do desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

Art. 76. Quando a área dos lotes resultantes do desdobro não se enquadrar na faixa de área do lote original previsto na legislação de uso e ocupação do solo deve ser criada nova faixa de área, mantendo inalterados os parâmetros originais.

(grifos nossos)

Já quanto à correção e adequação de projeto urbanístico registrado e os casos enfrentados nesta pasta, verificou-se a necessidade de possibilitar que os procedimentos para a retificação e ajustes ao parcelamento registrado sejam possíveis para os "*projetos de urbanismo de regularização fundiária registrados em até cinco anos, visando corrigir erros materiais, coordenadas, azimutes 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 do registro do projeto*", privilegiando a realidade fática do local à época do registro e desburocratizando a realização de tais ajustes.

Cumpram também destacar que abertas as discussões sobre a referida minuta, concluiu-se pela possibilidade de se abordar no PLC proposto a figura do cancelamento de registro, posto que tal alternativa encontra previsão na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Assim, de forma a adequar tal possibilidade à realidade urbanística do Distrito Federal e aos demais procedimentos e instrumentos trazidos pela minuta em análise, sugere-se a inclusão dos seguintes dispositivos ao normativo:

Art. 45. O registro do parcelamento ainda não integralmente implantado pode ser cancelado, total ou parcialmente, a requerimento do loteador, desde que haja anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. Quando parcial, o cancelamento recairá apenas sobre a parcela não implantada do parcelamento.

Art. 46. O cancelamento do registro de que trata o caput depende de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes integrantes do parcelamento, caso tenha havido alienação de unidade imobiliária.

Art. 47. A anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que somente será dada após o acordo entre as partes, na forma do art. 46, deve considerar, no mínimo:

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

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

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

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

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

Ademais, diante dos ajustes operados após as considerações realizadas por ocasião da mencionada audiência pública, fez-se necessário o ajuste quanto à estruturação da minuta do projeto de lei complementar, passando esta a ser assim organizada:

TÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO

- CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
- CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES
- CAPÍTULO III - DO CONDOMÍNIO DE LOTES

TÍTULO II - DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

- CAPÍTULO I - DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO
 - Seção I - Da Aprovação Preliminar do Projeto de Urbanismo
 - Seção II - Da Aprovação pelo Conplan
 - Seção III - Da Aprovação Técnica do Projeto de Urbanismo
 - Seção IV - Da Aprovação por Ato do Chefe do Poder Executivo
 - Seção V - Da Licença Urbanística
 - ▶ Subseção I - Do Cronograma Físico-Financeiro
 - ▶ Subseção II - Da Proposta de Garantia
- CAPÍTULO II - DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL
- CAPÍTULO III - DO REGISTRO CARTORIAL
- CAPÍTULO IV - DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO

- CAPÍTULO V - DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADOS

TÍTULO III - DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

TÍTULO IV - DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

- CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
- CAPÍTULO II - DO DESDOBRO
- CAPÍTULO III - DO REMEMBRAMENTO

TÍTULO V - DAS RESPONSABILIDADES

- CAPÍTULO I - DO PODER PÚBLICO
- CAPÍTULO II - DO PROPRIETÁRIO OU PARCELADOR
- CAPÍTULO III - DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

TÍTULO VI - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES

- CAPÍTULO I - DA FISCALIZAÇÃO
- CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

TÍTULO VII - DAS TAXAS

TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Isto posto, diante dos ajustes e alterações realizados, decorrentes das contribuições obtidas em razão da audiência pública realizada em 16 de fevereiro de 2022, entende-se que podem ser adotados os procedimentos necessários ao prosseguimento do feito, visando o encaminhamento da proposta à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, tendo em vista as competências estabelecidas pelo art. 219 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, que assim dispõe:

Art. 219. Compete ao CONPLAN:

- I – aprovar a proposta da política de ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal;
- II – aprovar a proposta de revisão ou alterações do PDOT;
- III – aprovar a proposta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal e suas respectivas alterações;
- IV – aprovar as propostas dos Planos de Desenvolvimento Locais das Unidades de Planejamento Territorial e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e suas respectivas revisões e alterações;
- V – (VETADO);
- VI – acompanhar a implementação do PDOT, dos Planos de Desenvolvimento Locais das Unidades de Planejamento Territorial e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- VII – deliberar sobre questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo, inclusive quando solicitado pelos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial;
- VIII – deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano;
- IX – analisar e deliberar, no âmbito da competência do Poder Executivo, sobre os casos omissos no PDOT, nos Planos de Desenvolvimento Locais, no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Edificações, no Código de Posturas e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

X – analisar e manifestar-se sobre propostas de alteração dos limites ou criação de novas Regiões Administrativas;

XI – supervisionar a ação de fiscalização e acompanhamento da ocupação territorial do Distrito Federal, bem como a aplicação e o cumprimento das políticas, planos, objetivos e diretrizes de ordenação do território dispostos na legislação pertinente, em regulamentação e em normas derivadas ou correlatas;

XII – apreciar os projetos de arquitetura e de reforma dos edifícios e monumentos tombados isoladamente e dos localizados no Eixo Monumental, previamente à sua aprovação pelas Administrações Regionais;

XIII – (VETADO);

XIV – analisar e deliberar sobre ações, intervenções e outras iniciativas que direta ou indiretamente estejam relacionadas ao uso e à ocupação do solo na área do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília;

XV – analisar e deliberar sobre casos omissos na legislação de preservação do Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília;

XVI – criar e dissolver câmaras temáticas;

XVII – elaborar e aprovar seu regimento interno.

Diante do exposto, encaminho os autos ao gabinete da Supar para ciência do presente expediente e da minuta de Projeto de Lei Complementar 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 apreciação da minuta em comento pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan.

Camila L. de A. Republicano Lins

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 legislação federal aplicável ao parcelamento do solo e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

Art. 2º Constituem objetivos desta Lei Complementar:

I - propiciar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território;

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

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

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

V - disciplinar os procedimentos e garantir a eficiência do processo de parcelamento do solo e suas alterações;

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

VII - articular com os instrumentos de política urbana; e

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

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

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

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

§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. 5º Fica autorizado o reparcelamento e a alteração de lotes integrantes 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. 6º Os parcelamentos do solo urbano devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

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

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

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

IV - respeitar as áreas de preservação permanente 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;

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

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

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

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

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

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

I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes da adoção das providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES

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

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

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

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

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

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

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

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

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

I - a densidade bruta;

II - as áreas mínimas das unidades autônomas;

III - os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;

IV - os usos permitidos;

V - a dimensão máxima permitida de lote para implantação de condomínio de lotes; e

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

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

Art. 14. 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. 15. O projeto de urbanismo referente ao condomínio de lotes pode ser aprovado:

I - por ato do chefe do Poder Executivo, quando em conjunto com o projeto de urbanismo do parcelamento em que este se encontra inserido; ou

II - por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, quando posterior ao registro do parcelamento em que estiver inserido.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

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

I - licenciamento urbanístico;

II - licenciamento ambiental; e

III - registro cartorial.

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.

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

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

§1º A contrapartida pelo impacto urbanístico do parcelamento, prevista no caput deste artigo, deve considerar, cumulativamente, no mínimo:

I - a densidade demográfica ou populacional;

II - a localização do parcelamento urbano em relação aos núcleos urbanos existentes;

III - o porte do parcelamento urbano; e

IV - a capacidade instalada de infraestrutura urbana.

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

§3º Os valores arrecadados em razão do pagamento da contrapartida pelo impacto urbanístico do parcelamento integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e o Fundo Distrital de Habitação - Fundhis.

§4º Não se aplica a contrapartida prevista neste artigo nos casos de programas habitacionais de interesse social.

CAPÍTULO I

DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

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

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

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

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

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

V - expedição da licença urbanística.

Seção I

Da Aprovação Preliminar do Projeto de Urbanismo

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

I - comprovação da propriedade da gleba;

II - levantamento topográfico;

III - consultas de interferências e viabilidade do parcelamento;

IV - diretrizes urbanísticas; e

V - projeto de urbanismo.

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

§2º O conteúdo mínimo dos documentos técnicos que compõem o projeto de urbanismo e etapas intermediárias é definido em norma de apresentação de projeto de urbanismo aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

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

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

§5º Para aprovação preliminar 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 legislação federal aplicável ao parcelamento do solo.

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

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

Seção II

Da Aprovação pelo Conplan

Art. 25. A submissão da proposta de parcelamento do solo urbano ao Conplan se dá com a manifestação técnica conclusiva favorável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e será acompanhada do projeto de urbanismo, que consiste na configuração final do parcelamento do solo, observado o disposto no §5º do art. 23 e no §2º do art. 40 desta Lei Complementar.

Art. 26. O parcelador deve atender eventuais condicionantes estabelecidas pelo órgão colegiado.

Seção III

Da Aprovação Técnica do Projeto de Urbanismo

Art. 27. 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, conforme conteúdo definido na regulamentação desta Lei Complementar.

Art. 28. Após a apresentação do projeto de urbanismo pelo parcelador, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal realizará análise e manifestação técnica conclusiva quanto à aprovação técnica do projeto de urbanismo.

§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 que compõem o projeto de urbanismo receberão a aprovação técnica.

Seção IV

Da Aprovação por Ato do Chefe do Poder Executivo

Art. 29. 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.

Seção V

Da Licença Urbanística

Art. 30. No prazo de até 180 dias a contar da publicação do ato de que trata o art. 29, o parcelador deve requerer a expedição da licença urbanística, que dependerá da aprovação do cronograma físico-financeiro, acompanhado da respectiva proposta de garantia para o registro do projeto.

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

Parágrafo único. São dispensados de aprovação do cronograma físico-financeiro e da constituição de garantia de execução das obras de infraestrutura os parcelamentos do solo urbano promovidos pelo poder público.

Subseção I

Do Cronograma Físico-Financeiro

Art. 32. O cronograma físico-financeiro deve indicar as intervenções e obras definidas nos termos do art. 34 desta Lei Complementar, com os respectivos custos, obtidos a partir do orçamento apresentado, e especificação de cronograma para cada execução, devendo ter prazo determinado de, no máximo, 4 anos, passível de prorrogação mediante apresentação de justificativa técnica.

§1º O cronograma físico-financeiro será aprovado 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.

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

§3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal não possui competência para análise e aprovação de estudos de concepção, projetos básicos, projetos executivos e orçamentos, competindo-lhe apenas a aprovação do cronograma físico-financeiro elaborado com base na aprovação, visto, ou atestado dos órgãos competentes, conforme o caso, consistindo na mera conferência da previsão de todas as intervenções definidas nos termos do art. 34 desta Lei Complementar e seus respectivos orçamentos.

Art. 33. O procedimento e a documentação necessária para aprovação do cronograma físico-financeiro e da garantia serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 34. As intervenções e obras de infraestrutura que constarão do Cronograma Físico-Financeiro 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;

VIII - paisagismo; e

IX - outras intervenções ou obras de infraestrutura definidas pelas entidades competentes.

Parágrafo único. Nos casos de parcelamentos conduzidos pelo poder público, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode dispensar determinadas intervenções previstas no caput, desde que haja justificativa devidamente fundamentada.

Art. 35. 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, pelo parcelador, à aprovação ou visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, de acordo com norma específica que regulamente o ato.

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

Art. 36. O parcelador pode optar por atestar o cumprimento de que trata o §2º do art. 35, 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 II

Da Proposta de Garantia

Art. 37. 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 art. 34 desta Lei Complementar.

§2º 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.

§3º A proposta de garantia poderá ser elaborada por intervenção ou obra, desde que o somatório das garantias atenda a totalidade das intervenções e obras de infraestruturas.

Art. 38. Nos casos em que a garantia consistir nos próprios lotes a serem criados com o registro do parcelamento, a licença urbanística será expedida constando a identificação dos respectivos imóveis, que serão registrados com a averbação do ônus.

CAPÍTULO II

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

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

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

§2º O licenciamento ambiental, em regra, se encerra com a conclusão e entrega das obras de infraestrutura e com o cumprimento integral das condicionantes da Licença de Operação – LO ou da Licença Ambiental Única -LAU, a depender do caso, dispensando a renovação de licenças ambientais permanentemente.

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

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

§1º O disposto no caput objetiva a celeridade do procedimento de parcelamentos do solo urbano e não afasta a necessidade de atuação de cada órgão no âmbito de suas atribuições legais e regimentais.

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

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

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

CAPITULO III

DO REGISTRO CARTORIAL

Art. 42. Concluído o licenciamento urbanístico, na forma dos arts. 30 e 31 desta Lei Complementar, o parcelador deve submeter o projeto de urbanismo aprovado ao registro imobiliário, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da expedição da licença urbanística, sob pena de caducidade da aprovação.

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

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

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

Art. 43. O cartório de registro de imóveis competente deve dar ciência do registro do parcelamento do solo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos da legislação federal aplicável ao parcelamento do solo.

Art. 44. A implantação do parcelamento com o efetivo início das obras fica condicionada ao registro do parcelamento e ao respectivo licenciamento ambiental, de acordo com normativas específicas de cada uma.

Parágrafo único. O prazo para a execução das obras é o previsto no cronograma físico-financeiro aprovado na forma do art. 31 desta Lei Complementar.

Art. 45. O registro do parcelamento ainda não integralmente implantado pode ser cancelado, total ou parcialmente, a requerimento do loteador, desde que haja anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. Quando parcial, o cancelamento recairá apenas sobre a parcela não implantada do parcelamento.

Art. 46. O cancelamento do registro de que trata o caput depende de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes integrantes do parcelamento, caso tenha havido alienação de unidade imobiliária.

Art. 47. A anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que somente será dada após o acordo entre as partes, na forma do art. 46, deve considerar, no mínimo:

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

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

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

Art. 48. O cancelamento do registro de que trata o art. 45 implicará em novo registro de gleba remanescente para a poligonal objeto da anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

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

CAPÍTULO IV

DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 49. A efetiva implantação do parcelamento de solo urbano será atestada pela expedição do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura.

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

Art. 50. 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. 51. Após a emissão do TVI, o interessado está habilitado a solicitar a liberação da garantia de que trata o art. 37 desta Lei Complementar, junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, quando for o caso.

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

§2º A liberação parcial da garantia fica condicionada a conclusão total da respectiva intervenção, definida no art. 34 desta Lei Complementar.

Art. 52. O procedimento e a documentação necessária para emissão do TVI serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V

DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADO

Art. 53. O projeto urbanístico registrado em cartório de registro de imóveis pode ser objeto de retificações e ajustes, por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para corrigir erros materiais, coordenadas, azimutes e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-lo à implantação do parcelamento, quando:

I - houver interferência com infraestrutura implantada, cujo remanejamento não se apresentar exequível;

II - a implantação ou o remanejamento de vias prejudicar ou inviabilizar a locação ou o acesso a lotes ou projeções;

III - for identificada a presença de conjunto de espécies arbóreas ou implantação de praças, parques e unidades de conservação sobre lotes ou projeções;

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

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

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

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

§1º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência do proprietário do lote 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. 53 desta Lei Complementar, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º A inexecuibilidade de que trata o inc. I do art. 53 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 redução de área pública.

§5º No caso previsto no §2º do art. 53 desta Lei Complementar, o proprietário do lote objeto da adequação será notificado da retificação ou ajuste a ser realizado.

Art. 54. São dispensadas de participação popular e deliberação do Conplan as retificações e ajustes de projeto urbanístico nas hipóteses previstas neste capítulo.

Art. 55. Aplica-se o disposto neste Capítulo aos projetos de urbanismo de regularização fundiária registrados em até cinco anos, visando corrigir erros materiais, coordenadas, azimutes 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 do registro do projeto.

TÍTULO III

DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 56. Para os fins desta Lei Complementar, o reparcelamento do solo consiste na reformulação de áreas previamente parceladas e registradas no cartório de registro de imóveis, com ajuste de sistema viário, áreas públicas e unidades imobiliárias.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 58. O reparcelamento nas hipóteses dos incisos I e II do art. 57 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. 59. O reparcelamento para reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas, na hipótese do inciso II do art. 57, 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. 60. A reformulação de desenho urbano de áreas parceladas com alteração das unidades imobiliárias e redução das áreas públicas, nas hipóteses dos incisos III e IV do art. 57 desta Lei Complementar, tem por finalidade o cumprimento do objetivo do PDOT de otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos.

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

I - alterações de traçado viário e estacionamentos;

II - redesenho de espaços livres públicos; e

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

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

I - participação popular;

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

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

§3º A participação popular a que se refere o inciso I do §2º do art. 60 desta Lei Complementar deve ocorrer em uma das formas previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – PDOT.

§4º Os casos previstos no caput podem estar sujeitos ao licenciamento urbanístico previsto nesta Lei Complementar, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 61. 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. 57.

§1º Os valores arrecadados em razão do pagamento da Opar integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e o Fundo Distrital de Habitação - Fundhis.

§2º Não se aplica a Opar nos casos de programas habitacionais de interesse social em que a alteração seja exclusivamente para inclusão do uso habitacional e nos casos previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009.

§3º Os procedimentos e os valores para aplicação da Opar são definidos no regulamento desta Lei Complementar, devendo considerar, no mínimo:

I - a valorização das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento;

II - os parâmetros urbanísticos; e

III - supressão ou acréscimo de área pública.

§4º Nos casos em que houver pagamento de Opar em razão da alteração de uso do lote, não haverá incidência posterior de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt.

Art. 62. Os procedimentos referentes ao reparcelamento do solo serão dispostos na regulamentação desta Lei Complementar.

TÍTULO IV

DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 63. É admitida a alteração de lote integrante de parcelamento do solo urbano registrado em cartório de registro de imóveis, observada a legislação de uso e ocupação do solo do Distrito Federal, nas seguintes modalidades:

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

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

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

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

Art. 64. 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, observada esta Lei Complementar e nos termos estabelecidos em seu regulamento.

Art. 65. Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a análise e aprovação, por ato próprio, de todas as modalidades de alteração de lote previstas neste Título, observado o disposto nesta Lei Complementar e em seu regulamento.

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

Art. 66. 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 de qualquer das modalidades previstas neste Título 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. 67. 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. 66 desta Lei Complementar.

Art. 68. Nos casos previstos nos incisos III e IV do art. 63 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.

Art. 69. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve definir, para a alteração de lote, nos casos previstos nos incisos I e II do art. 63 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. 70. 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 do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

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

Art. 71. Nos casos em que as edificações existentes estejam em desconformidade com o previsto no art. 70, 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. 71 desta Lei Complementar implica na anulação da alteração de lote realizada, retornando o lote às suas características originais.

CAPÍTULO II DO DESDOBRO

Art. 72. Os lotes resultantes do desdobro devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

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

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

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

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

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

Art. 73. É vedado o desdobro nos casos de:

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

II - projeção; e

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

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

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

§2º Excetua-se do disposto no inciso I deste artigo casos previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, na Lei Complementar nº 875, de 2013, e no [art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2018](#) e os lotes destinados à:

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

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

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

Art. 74. O desdobro que resulte em lote cujo acesso obrigatoriamente faça divisa com faixa de domínio de rodovia deve ser precedido de anuência do órgão responsável pela sua gestão.

Art. 75. Nos lotes onde houver edificações erigidas em conformidade com os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados ao lote original e licenciamento edilício correspondente à ocupação fática, o desdobro pode ser admitido desde que os coeficientes de aproveitamento dos lotes resultantes sejam distribuídos de forma que o potencial construtivo do lote original não seja ultrapassado.

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

§2º A autorização dos casos previstos no caput deve ser precedida de consulta à unidade responsável pela gestão do território do órgão gestor do desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

Art. 76. Quando a área dos lotes resultantes do desdobro não se enquadrar na faixa de área do lote original previsto na legislação de uso e ocupação do solo deve ser criada nova faixa de área, mantendo inalterados os parâmetros originais.

CAPÍTULO III

DO REMEMBRAMENTO

Art. 77. O remembramento de lotes é admitido nos casos em que os lotes originais possuam os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo.

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

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

Art. 78. 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. 79. Nos casos previstos neste Capítulo, a análise de que trata o art. 65 pode ser realizada simultaneamente ao licenciamento edilício, conforme definido no regulamento desta Lei Complementar.

§1º No caso previsto no caput, o licenciamento edilício substitui o ato de aprovação previsto no art. 65.

§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 V

DAS RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I

DO PODER PÚBLICO

Art. 80. 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. 81. 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 os respectivos conselhos profissionais.

Art. 82. É de responsabilidade das entidades gestoras das respectivas infraestruturas necessárias à aprovação do parcelamento do solo urbano, no âmbito de sua competência:

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

II - analisar a viabilidade de atendimento pelo sistema existente;

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

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

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

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

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

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

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

Art. 83. 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. 84. 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. 85. 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. 86. 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** - garantir a 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 o 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 e ambiental;
 - 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 XIII;
 - XV** - informar ao órgão gestor do 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 desta Lei Complementar e da legislação federal correlata; e
 - XIX** - apresentar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a documentação do parcelamento do solo urbano, das alterações de lotes e condomínios de lotes, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 30 dias após a efetivação do registro cartorial.
- §1º** O rol disposto neste artigo é exemplificativo, podendo ser solicitadas, mediante justificativa técnica, outras ações do proprietário ou do parcelador, conforme disposto em legislação específica, nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.
- §2º** Os procedimentos e documentação necessários para o cumprimento do disposto neste artigo são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 87. 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. 88. Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração do projeto de urbanismo de parcelamento do solo urbano, bem como de quaisquer das ações previstas nesta Lei Complementar, as seguintes atribuições:

- I - registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;
- II - responder pela veracidade das informações técnicas fornecidas;
- III - obedecer ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e demais legislações aplicáveis;
- IV - informar seu contratante sobre quaisquer questões ou decisões que possam afetar a qualidade, os prazos e custos de seus serviços profissionais;
- V - assumir a responsabilidade pela orientação transmitida a seus contratantes; e
- VI – apresentar procuração de representante legal para atuar no processo de parcelamento 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. 89. 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 que afetem a manutenção, a integridade e as condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações, 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 VI

DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES**CAPÍTULO I****DA FISCALIZAÇÃO**

Art. 90. 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. 91. 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. 92. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

Art. 93. 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, o infrator estará sujeito à aplicação das seguintes penalidades administrativas, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

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

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

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

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

V - intimação demolitória;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos;

VII - cassação 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. 94. 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 VII

DAS TAXAS

Art. 95. Ficam criadas as seguintes taxas:

- I - taxa de licenciamento urbanístico de parcelamento do solo urbano;
- II - taxa de análise e aprovação de retificação e ajustes de projeto de urbanismo registrado;
- 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 áreas objeto da análise estiverem localizadas em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social ou de projetos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

§2º Os valores e critérios de cálculo das taxas previstas no caput serão definidos em regulamento 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 VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 96. 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. 97. 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. 98. Até a publicação do regulamento desta Lei Complementar, aplica-se ao condomínio de lotes, na forma disposta no Capítulo III do Título I desta Lei Complementar, o Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006, que regulamenta o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas.

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

Art. 99. Compete ao proprietário ou parcelador, pessoalmente ou por procurador devidamente constituído, o cumprimento das exigências porventura estabelecidas no decorrer do processo de aprovação de qualquer dos atos previstos nesta Lei Complementar, sujeitando-se aos prazos e sanções a serem definidos em seu regulamento.

Art. 100. A contrapartida de que trata o art. 21 desta Lei Complementar apenas será exigida após a publicação de regulamento próprio.

Art. 101. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo máximo de 180 dias, contados da data de sua publicação.

Art. 102. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 103. Revogam-se as disposições em contrário ao disposto nesta Lei Complementar, em especial a Lei nº 245, de 27 de março de 1992, a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, a Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, e a Lei Complementar nº 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, Chefe da Unidade de Apoio Jurídico**, em 19/04/2022, às 17:11, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=84649822)
verificador= **84649822** código CRC= **631A1B3C**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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