

**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, 19 de abril de 2022.

À Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados,

Tratam os autos 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 discorremos 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.

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

Verifica-se dos autos, 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 legislação federal e na legislação de uso e ocupação do solo para o Distrito Federal.

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, em suma, a legalidade da minuta de projeto de lei complementar e concluindo pela necessidade de realização de audiência pública para apresentação do texto para fins de amplo conhecimento da proposta e recepção de eventuais contribuições, nos termos da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013.

Ademais, a UAJ 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.

Por conseguinte, com o objetivo de dar publicidade e transparência às ações necessárias, incluindo a participação da sociedade, foram realizadas as publicações para realização de audiência pública, nos termos dos

Documentos id. 78030278, 78305345, 78305845, 79141241, 79141541, e, por conseguinte, realizada a audiência pública no dia 16 de fevereiro de 2022, nos termos da ata publicada, conforme Documento id. 81927738.

Ademais, os autos foram encaminhados à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal - Sema, ao Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental, à NeoEnergia, à Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - Caesb, ao Departamento de Trânsito do Distrito Federal - Detran, ao Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER, ao Conselho de Desenvolvimento Econômico, Sustentável e Estratégico do Distrito Federal - Codese, ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - Sinduscon-DF e à Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - Ademi-DF, para ciência da audiência pública, bem como envio de eventuais contribuições ao anteprojeto de lei complementar (78126170, 78126170, 78195343, 78195366, 78195436, 78195463, 78195471, 78195478, 78195485, 78195501 e 78195509).

Acrescente-se, por oportuno, que foram juntados aos autos por ocasião da audiência pública, 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.

Frise-se que além das manifestações destacadas, foram apresentadas sugestões pela Terracap, colacionadas ao Processo Sei nº 00111-00000423/2022-31, pela Neoenergia (nos autos do Processo Sei nº 00390-00000488/2022-24), pelo Instituto Brasília Ambiental - Ibram (nos autos do Processo Sei nº 00390-00000488/2022-24), e pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - Sudec e Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - Suproj, desta pasta.

Por oportuno, em análise às dúvidas e contribuições apresentadas, a Unidade de Novos Parcelamentos emitiu o Despacho id. 84636731, destacando, dentre outros pontos, o que segue:

(...)

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. (grifo nosso)

Por sua vez, A UAJ, em sua análise, emitiu o Despacho id. 84649822, ressaltando, dentre outros pontos, que:

(...)

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 desconhecimento 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:

(...)

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:

(...)

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:

(...)

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:

(...)

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.

Vê-se, assim, que as contribuições recebidas foram analisadas pela Unidade de Novos Parcelamentos, desta Subsecretaria, e pela Unidade de Apoio Jurídico, da Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária, tendo sido consolidados os esclarecimentos aos pontos apresentados, na forma do Documento id. 84636621, resultando na minuta do Projeto de Lei Complementar, constante do Documento id. 84675356.

Destaca-se, ainda, que, diante das análises e encaminhamentos realizados nos autos, a UAJ ressaltou a necessidade de submeter a minuta do projeto de lei complementar ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, considerando o disposto no 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.

Oportuno destacar assim, que, conforme se vê dos autos, nessa fase, faz-se necessário que o projeto de lei complementar seja objeto de deliberação pelo Conplan, considerando o disposto na legislação de regência.

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 no Documento id. 84675356, encaminho os autos para conhecimento, ao tempo em que solicito a adoção das providências necessárias para distribuição do presente processo no Coplan, para deliberação dos conselheiros, na forma do PDOT.

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 19/04/2022, às 18:10, 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
verificador= **84672516** código CRC= **22A1DC54**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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