

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em
seguida, à CAF e CCJ.
Em, 26 / 12 / 06

L I D O
Em 21 / 12 / 06
Assessoria de Plenário

Assessoria de Plenário
Chefe da Assessoria de Plenário

MENSAGEM

N.º 411 / 2006 - GAG

Brasília, 20 de dezembro de 2006

Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Tenho a honra de submeter à deliberação dessa Câmara Legislativa o Projeto de Lei Complementar que estabelece procedimentos para o Parcelamento do Solo Urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

O Projeto de lei em referência constitui resposta à premente necessidade do Distrito Federal em reformular a legislação vigente sobre dispositivos próprios para o parcelamento do solo de seu território, observando, inclusive, o que dispõe a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que estatui, no parágrafo único do art.1º, que esta unidade da federação poderá expedir normas complementares relativas ao parcelamento do solo para adequação às peculiaridades locais.

No mesmo sentido, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, referentes à Política Urbana, também enfatiza o planejamento municipal ou distrital no que se refere à disciplina do parcelamento do solo, como um dos necessários instrumentos de política urbana.

Importante enfatizar que, embora o distrito Federal, ao longo do tempo, tenha se dedicado preponderantemente a legislar sobre normas referentes ao parcelamento do solo urbano, urge a revisão das regras gerais para a aprovação de projetos de parcelamentos do solo.

À Sua Excelência o Senhor
Deputado Distrital **FÁBIO BARCELLOS**
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal
N E S T A

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 164 / 06
Fls. N.º 01 RITA

A elaboração do Projeto de Lei, ora encaminhado, foi precedida de estudos sobre a legislação federal que trata do assunto, tanto de ordem urbanística, quanto ambiental, como também sobre a legislação das diversas cidades brasileiras, com ênfase especial àquelas mais recentes, editadas após a aprovação do Estatuto da Cidade e da Lei Federal nº 9.785/99, que alterou a Lei nº 6.766/79. Cuidou-se, também, da realização de levantamento de toda a legislação do Distrito Federal sobre o tema, para melhor análise dos dispositivos a serem inseridos.

Ressalte-se que o Projeto de Lei ora encaminhado é o resultado de diversas reuniões realizadas com todos os segmentos da sociedade bem como dos órgãos públicos, tanto do Poder Executivo quanto do Legislativo local.

O Projeto de Lei Complementar em epígrafe está assim estruturado.

O Título I se reporta à finalidade da Lei e definições necessárias à sua aplicação.


No Título II constam as modalidades de parcelamento do solo, incluindo-se os parcelamentos de interesse social, de interesse específico e para fins de desenvolvimento econômico.

Já o Título III cuida dos requisitos urbanísticos e ambientais exigidos para os parcelamentos do solo, definindo-se os condicionantes aplicáveis a essa forma de ocupação do solo. Aborda, ainda, o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, além do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, este último introduzido pelo Estatuto da Cidade.

O Título IV aborda, de forma objetiva, sobre a necessidade do licenciamento ambiental e urbanístico para a aprovação de parcelamentos do solo

Verifica-se no Projeto de Lei em comento a introdução do conceito de licença urbanística, que se constitui no ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora aprova o parcelamento estabelecendo as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor, inclusive o cronograma de execução das obras de infra-estrutura ainda pendentes. Esta licença deverá ser publicada para conhecimento de todos.

Quanto ao Título V, esse aborda o processo de aprovação dos parcelamentos do solo urbano, definindo a tramitação necessária e os prazos a serem atendidos para o cumprimento de cada procedimento administrativo estabelecido, tanto no que se refere às questões urbanísticas quanto ambientais.



PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 164/106
Fis. N.º 02 RITA

O Título VI, relativo às garantias, registro do parcelamento e obras de infra-estrutura, detalha todas as condições necessárias para a garantia de realização das obras de infra-estrutura do parcelamento, incluindo a fiscalização dessas obras, bem como o registro do empreendimento no Ofício de Imóveis competente.


O Título VII define as responsabilidades dos empreendedores e do Poder Público na Implantação dos parcelamentos.

No Título VIII constam as normas referentes às infrações e sanções administrativas aplicáveis à execução de parcelamento do solo sem a prévia aprovação do projeto urbanístico pelo Poder Público, como também, na hipótese de execução de obras correlatas em desacordo com esse mesmo projeto.

Finalmente, o Título IX trata das disposições transitórias e finais.

Pelo exposto, com fulcro na legislação em vigor e na necessidade de estabelecimento de regras claras, que permitam a condução dos atos dos empreendedores e do Estado, no que se refere ao parcelamento do solo, apresento à consideração de Vossa Excelência e de seus nobres Pares, o Projeto de Lei Complementar ora referido, que certamente irá compor adequadamente a legislação urbanística do Distrito Federal, com ênfase ao planejamento urbanístico, à manutenção da qualidade de vida e à proteção do meio ambiente.

Esperando a aprovação dessa Augusta Casa de Leis, reitero a Vossa Excelência e aos demais deputados minhas expressões de elevado apreço.


MARIA DE LOURDES ABADIA
Governadora do Distrito Federal

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 164 / 06
Fls. N.º 03 RITA

Estabelece procedimentos para o Parcelamento do Solo Urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

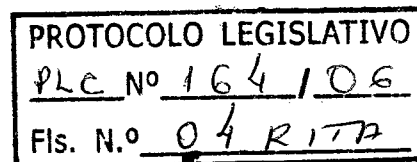
**CAPÍTULO I
DA FINALIDADE**

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece os procedimentos para o parcelamento do solo urbano, no território do Distrito Federal.

Art. 2º A aplicação desta Lei far-se-á em consonância com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, modificada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999; na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e demais legislações federais, caracterizadas como normas gerais, nos termos do art. 24 da Constituição Federal, considerados, ainda, os dispositivos pertinentes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dos Planos Diretores Locais.

Art. 3º As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para parcelamentos do solo, serão os constantes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, dos Planos Diretores Locais e das demais leis específicas.

**CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES**



Art. 4º Para os efeitos desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

I – loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

II – desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV – lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento;

V – equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, coleta e disposição de resíduos sólidos, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;

VI – infra-estrutura básica: aquela consistente dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável,

energia elétrica pública e domiciliar, coleta e disposição de resíduos sólidos e de vias de circulação pavimentadas;

VII – infra-estrutura básica dos parcelamentos em áreas correspondentes às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: aquela consistente dos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, soluções para esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não;

VIII – infra-estrutura complementar: é aquela que excede a infra-estrutura básica, tal como, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado, vias metroviárias e outros elementos não contemplados na infra-estrutura obrigatória para a aprovação de parcelamentos;

IX – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, assistência social, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;

X – poder público: o órgão ou órgãos do Distrito Federal e entidades de sua administração indireta, incumbidos de promover as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo, bem como, que sejam responsáveis pelas demais atividades estatais decorrentes desta Lei Complementar;

XI – áreas de interesse social: são aquelas destinadas preponderantemente à habitação de população de baixa renda, correspondendo às ZEIS, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001- Estatuto da Cidade;

XII – empreendedor: o responsável, pessoa física ou jurídica, de natureza pública ou privada, pela implantação de parcelamento do solo, sendo considerados empreendedores:

a) o proprietário do imóvel objeto do empreendimento;

b) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel para executar o projeto de parcelamento do solo, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

c) as cooperativas habitacionais, as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento e tenham título de propriedade do imóvel ou executem o projeto de parcelamento do solo, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

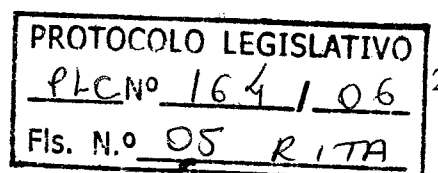
XIII – concessão de direito real de uso: é a forma de outorga, pelo Poder Público, mediante contrato, da utilização de determinado bem imóvel de sua propriedade, por particulares, e que deverá ser objeto de registro no Ofício de Imóveis competente;

XIV – licença urbanística: ato administrativo pelo qual o Poder Público aprova os projetos urbanísticos e de infra-estrutura do loteamento compreendendo, inclusive, o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura, caso ainda não recebidas;

XV – remembramento: a união de dois ou mais lotes, para formar um único lote;

XVI – reparcelamento: a subdivisão ou alteração de um parcelamento já aprovado, mediante a criação de novos lotes, podendo haver abertura de vias;

TÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO



Art. 5º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º Serão admitidas, ainda, as seguintes derivações do parcelamento: remembramento e reparcelamento.

§ 2º O reparcelamento, quando se tratar de alteração de loteamento, será autorizado em razão da ocorrência de licenciamento ambiental e urbanístico, obedecidas as exigências da Lei nº 6.766/79 e na forma da regulamentação desta Lei,

Art. 6º O parcelamento do solo urbano, de acordo com o seu uso, pode ser residencial, comercial e de prestação de serviços, industrial, institucional ou misto.

Art. 7º Os parcelamentos do solo urbano podem, ainda, assumir as seguintes modalidades específicas, e serão definidos conforme Capítulos I e II deste Título:

I – parcelamentos de interesse social;

II – parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico.

Parágrafo único - Os projetos de parcelamentos referentes às modalidades citadas neste artigo estão sujeitos ao licenciamento, na forma definida nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO I DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º Consideram-se parcelamentos de interesse social, para os efeitos desta Lei, aqueles implantados em Áreas de Interesse Social, criadas por lei, para atendimento à população de baixa renda.

Parágrafo único. Os parcelamentos de interesse social poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou por particulares.

Art. 9º As Áreas de Interesse Social terão normas diferenciadas de ocupação e uso do solo.

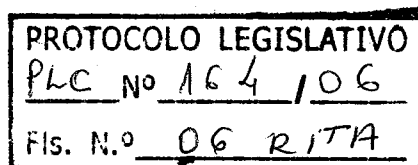
§ 1º A manutenção e complementação da infra-estrutura básica nos parcelamentos habitacionais em Áreas de Interesse Social cabem ao Poder Público.

§ 2º A infra-estrutura básica dos parcelamentos de interesse social obedecerá ao constante no art. 4º, inciso VII, desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DOS PARCELAMENTOS PARA FINS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 10. Consideram-se parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico aqueles com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico integrado e sustentável do Distrito Federal, mediante a implantação, expansão, modernização e reativação de empreendimentos produtivos dos setores econômicos, a serem instalados nestes parcelamentos e que atendam aos critérios estabelecidos nesta Lei e em seu regulamento.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou por particulares.



Art. 11. Os índices para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público serão diferenciados para os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico.

TÍTULO III

DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 12. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, assim definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

Art. 13. Não serão objeto de aprovação os parcelamentos do solo urbano inseridos em locais:

I – alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III – cujo terreno tenha declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;

IV – onde as condições geológicas comprovadamente não aconselhem a edificação;

V – onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

VI – que integrem categoria de Unidade de Conservação da Natureza que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não admita utilização para fins urbanos;

VII – onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos em virtude de leis de proteção do meio ambiente, ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico;

VIII – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

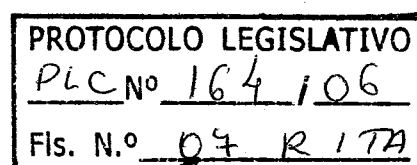
§ 1º A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

§ 2º Na análise de projetos para parcelamento do solo, o Poder Público poderá exigir a realização de estudos que tratem da avaliação de impactos de vizinhança.

Art. 14. Os projetos de parcelamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – os lotes terão a dimensão mínima estabelecida por lei, que definirá os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, sendo que os lotes com finalidade habitacional não poderão ser inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), com exceção dos parcelamentos em Áreas de Interesse Social, que poderão ter dimensões diferenciadas;

II – as áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação estabelecida pelo Poder Público;



III – poderá ser exigida, pelo Poder Público, complementarmente ao contido no inciso II, a reserva de faixa de terra, destinada a outros equipamentos urbanos;

IV – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, metrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação;

V – será obedecido o afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal;

VI – o sistema viário deve articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

Art. 15. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo dos loteamentos, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

Art. 16. O Poder Público examinará a necessidade de estudos para avaliação dos aspectos físico-territoriais-ambientais de determinada região, objetivando a fixação dos parâmetros de uso e ocupação, assim como as restrições físico-ambientais e as diretrizes para os sistemas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e fornecimento de energia elétrica, bem como o sistema viário, a serem estabelecidos por lei específica.

TÍTULO IV DO LICENCIAMENTO PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 17. A implantação de parcelamento do solo no território do Distrito Federal dependerá de prévia emissão de licenciamento ambiental e urbanístico, na forma e condições referidas nesta Lei, sem prejuízo do constante nas leis de hierarquia superior.

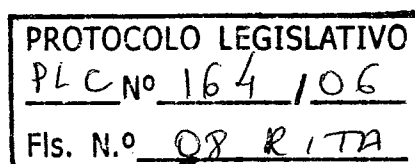
Art. 18. Para fins de licenciamento ambiental, os projetos de parcelamento do solo no Distrito Federal terão sua aprovação condicionada à apresentação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório.

Parágrafo único. Na aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, com área igual ou inferior a 60 (sessenta) hectares, o órgão ambiental poderá substituir a exigência de apresentação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório, por um dos instrumentos intermediários de avaliação de impacto ambiental, previstos em lei distrital, que avalie as restrições ambientais, a capacidade de abastecimento de água, as alternativas de esgotamento sanitário e de destinação final de águas pluviais, mantida a obrigatoriedade de realização de audiência pública.

Art. 19. O Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA poderão ser solicitados pelo Poder Público, para área maior do que a circunscrita pelo perímetro do projeto.

§ 1º Na hipótese de empreendimentos próximos ou contíguos, poderá ser realizado pelos respectivos empreendedores um único EIA/RIMA, obedecidas as exigências do Termo de Referência.

§ 2º Na hipótese de significativo impacto ambiental, em razão de parcelamentos a serem implantados em regiões que tenham influência em outras unidades da federação, poderão ser celebrados convênios com municípios limítrofes ao Distrito Federal para análise conjunta.



Art. 20. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua Licenças Ambientais Prévia e de Instalação e Licença Urbanística expedidas pelo Poder Público, na forma do disposto nesta Lei e em sua regulamentação.

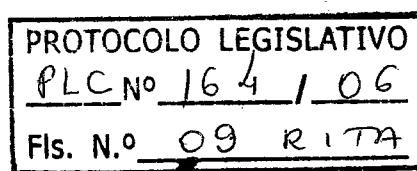
§ 1º. O projeto de parcelamento poderá ser aprovado por etapas de implantação.

§ 2º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

TÍTULO V DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 21. O parcelamento do solo no Distrito Federal obedecerá à tramitação e prazos a seguir estabelecidos:

- I – requerimento para licenciamento urbanístico e ambiental do parcelamento;
- II – apresentação pelo Poder Público das diretrizes para a elaboração do plano de ocupação e para as concepções dos sistemas de infra-estrutura ou do documento de indeferimento da solicitação de parcelamento do solo urbano, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do protocolo do requerimento;
- III – análise do plano de ocupação e das concepções dos sistemas de infra-estrutura apresentados, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do protocolo de entrega da documentação exigida;
- IV – apresentação pelo Poder Público dos termos de referências para elaboração dos estudos urbanísticos e ambientais, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de aprovação do plano de ocupação e das concepções dos sistemas de infra-estrutura do parcelamento;
- V – apresentação dos estudos ambientais e urbanísticos exigidos, no prazo a ser estabelecido pelo Poder Público;
- VI – realização da audiência pública para avaliação dos estudos exigidos, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação de sua convocação;
- VII – emissão do parecer técnico sobre os estudos ambientais e urbanísticos realizados, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de entrega dos estudos;
- VIII – apreciação conjunta do parecer técnico pelos Conselhos de Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM e de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir do recebimento do processo;
- IX – concessão da Licença Prévia - LP, ou emissão de documento que justifique o seu indeferimento, no prazo de 10 (dez) dias, após a aprovação do parecer técnico pelo CONAM e CONPLAN;
- X – apresentação do projeto de urbanismo e infra-estrutura e do cronograma físico-financeiro para a execução das obras de infra-estrutura, de acordo com o prazo a ser estabelecido pelo Poder Público;



XI – análise dos projetos de urbanismo e de infra-estrutura e do cronograma físico-financeiro para execução das obras de infra-estrutura, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do protocolo de sua entrega;

XII – requerimento da Licença de Instalação – LI, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA n.º 237, de 19 de dezembro de 1997;

XIII – análise do instrumento de garantia referente às obras de infra-estrutura, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de entrega dos referidos instrumentos;

XIV – emissão da Licença de Instalação – LI, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA n.º 237, de 19 de dezembro de 1997;

XV – emissão da Licença Urbanística – LU, no prazo de 10 (dez) dias da data de emissão da LI;

XVI - aprovação do parcelamento por Decreto do Governador;

XVII – registro do projeto de parcelamento no Ofício de Registro Imobiliário, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do Decreto de aprovação do parcelamento;

XVIII – comunicação do registro do parcelamento, na forma do art. 25 desta Lei Complementar, para recebimento de termo de autorização para a realização das obras de infra-estrutura;

XIX – execução da infra-estrutura, de acordo com o prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro aprovado pelo Poder Público;

XX – emissão do Termo de Vistoria e Conclusão das Obras de Infra-Estrutura, no prazo de 15 (quinze) dias após a entrega da notificação da conclusão das obras pelo empreendedor;

XXI – requerimento da Licença de Operação – LO, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA n.º 237, de 19 de dezembro de 1997;

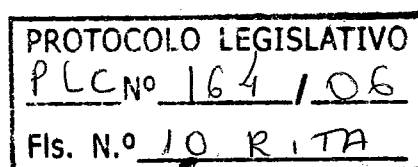
XXII – concessão da Licença de Operação - LO, ou emissão de documento que justifique o seu indeferimento, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA n.º 237, de 19 de dezembro de 1997.

§ 1º Todas as eventuais exigências oriundas da análise de cada etapa de entrega da documentação e dos estudos exigidos deverão ser comunicadas pelo Poder Público, de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para a aprovação.

§ 2º Na hipótese de necessidade de complementação da documentação apresentada, o Poder Público deverá se pronunciar dentro dos primeiros 15 (quinze) dias de prazo.

§ 3º A notificação de exigências pelo Poder Público interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois do respectivo cumprimento pelo empreendedor.

§ 4º Quando o licenciamento ambiental for da competência do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, o Poder Público adotará as gestões cabíveis para a sua obtenção, incidindo sobre tais licenciamentos os prazos estabelecidos por normas federais.



§ 5º Decorridos 90 (noventa) dias para que o empreendedor apresente a documentação exigida que seja de sua responsabilidade, sem sua manifestação expressa por escrito, o Poder Público determinará o arquivamento do processo.

TÍTULO VI

DAS GARANTIAS, DO REGISTRO E DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

CAPÍTULO I

DAS GARANTIAS E DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 22. Para fins de garantia de execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana, exigidos para parcelamento do solo, o empreendedor apresentará garantia, mediante instrumento público, que será averbada no competente Registro de Imóveis, nos termos do disposto na regulamentação desta Lei.

§ 1º A garantia poderá ser apresentada mediante fiança bancária, seguro garantia ou depósito de valor monetário, em conta corrente indicada pelo Poder Público.

§ 2º Poderão ser oferecidos como caução lotes do parcelamento ou outros imóveis no Distrito Federal, não sendo aceitas como caução, as áreas a que se referem os incisos de I a VIII do artigo 13 desta Lei Complementar.

§ 3º Na hipótese de empreendimentos promovidos pelo Poder Público este ficará dispensado da apresentação das garantias referidas neste Capítulo, devendo apresentar, porém, Termos de Compromisso de Execução das Obras de Infra-Estrutura, subscritos, individualmente, pelo empreendedor e pelas concessionárias de serviço público responsáveis pela execução das obras, que ficarão averbados no Ofício de Imóveis.

Art. 23. O instrumento de garantia de que trata o artigo anterior deve ser apresentado pelo empreendedor, ao Poder Público, no prazo de 15 (quinze) dias contados da aprovação do cronograma físico-financeiro referente à execução das obras de infra-estrutura.

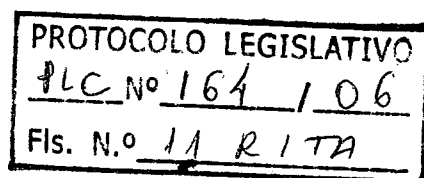
Art. 24. A liberação da garantia estabelecida poderá ocorrer total ou parcialmente, desde que todos os serviços de cada etapa prevista no cronograma físico-financeiro aprovado sejam concluídos e recebidos pelo Poder Público.

Parágrafo único. Para a liberação parcial da garantia, a caução deverá ser estabelecida separadamente para cada etapa e prevista no cronograma físico-financeiro.

Art. 25. Após o registro do parcelamento, o oficial de registro deverá comunicar, por certidão, ao Distrito Federal, conforme § 5º do art. 19 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º O empreendedor somente poderá vender ou prometer vender lote em parcelamento após o seu efetivo registro, conforme disposto neste artigo.

§ 2º Após o registro do parcelamento, o adquirente do lote poderá requerer a licença para construção, ficando, porém, o respectivo “habite-se” condicionado à expedição do Termo de Recebimento de Obras de Infra-Estrutura e à concessão e publicação da Licença de Operação.



Art. 26. Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Distrito Federal as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 27. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do projeto de parcelamento constante do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelo Distrito Federal, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

CAPÍTULO II

DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

Art. 28. As obras de infra-estrutura deverão ser executadas nos prazos constantes do cronograma físico-financeiro, integrante da Licença Urbanística, após o registro cartorial do parcelamento, mediante termo de autorização a ser expedido pelo órgão competente.

§ 1º O prazo máximo para execução das obras de infra-estrutura é de quatro anos.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no cronograma físico-financeiro sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infra-estrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele:

I – sujeito às penalidades e multas estabelecidas neste diploma legal;

II – impedido de obter a aprovação de diretrizes para novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos, por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

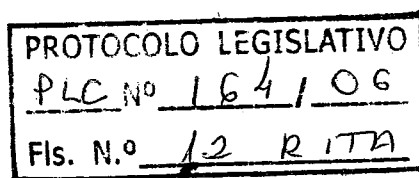
§ 3º Havendo a ocorrência de fatores que obriguem o empreendedor a promover a paralisação das obras, sem que esse tenha concorrido direta ou indiretamente para o fato, o Poder Público poderá prorrogar o prazo estabelecido, mediante solicitação formal do empreendedor, estabelecendo na regulamentação desta Lei os fatos que podem ensejá-la e as condições para a prorrogação.

Art. 29. Após o término das obras de infra-estrutura do empreendimento, o Poder Público deverá vistoriá-las e, se for o caso, recebê-las, mediante a expedição de Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da comunicação oficial pelo responsável.

Art. 30. O Poder Público fará intervenção no empreendimento, sempre que constatar paralisação das obras por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias corridos, sem comunicação formal do empreendedor.

§ 1º A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Poder Público notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§ 2º Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo cumpre ao Poder Público atestar, por laudo técnico, a inércia do empreendedor, providenciando para que sejam adotados os encaminhamentos legais visando à intervenção.



Art. 31. Decorridos os 30 (trinta) dias estabelecidos no § 1º do artigo anterior, sem que tenha sido constatada a retomada plena da execução do empreendimento, o Poder Público dará continuidade às obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos a maior realizados.

CAPÍTULO III DA FISCALIZAÇÃO

Art. 32. Quando da execução das obras e serviços da infra-estrutura urbana o empreendimento será submetido à fiscalização dos órgãos competentes.

§ 1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 2º A execução das obras em desacordo com o projeto aprovado acarretará o embargo do empreendimento, que poderá ser levantado somente após a sua adequação ou demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo prescrito, implicará a aplicação de multa e demais sanções previstas nesta Lei.

TÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES DOS EMPREENDEDORES E DO PODER PÚBLICO

Art. 33. Cabe ao empreendedor dos parcelamentos:

I – a demarcação:

- a) nos loteamentos: dos lotes, quadras, conjuntos e áreas destinadas ao uso público.
- b) nos desmembramentos: dos lotes, e se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários.

II – a implantação:

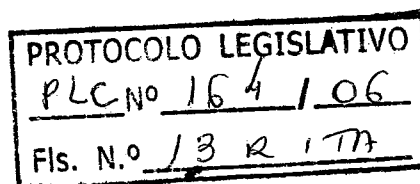
- a) do sistema viário, áreas verdes e praças;
- b) da infra-estrutura exigida na forma desta Lei;

III – a manutenção das áreas destinadas ao uso público e dos equipamentos urbanos.

Art. 34. O Poder Público ou seus concessionários ou permissionários são responsáveis, a partir da expedição do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras de Infra-estrutura, pela operação e manutenção:

- a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;
- b) das áreas destinadas a uso público e equipamentos urbanos nos loteamentos.

Parágrafo único. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos públicos urbanos e comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.



TÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 35. A execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do projeto respectivo pelo Poder Público e a execução de obras correlatas em desacordo com esse mesmo projeto, acarretará a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

I - multas;

II - embargo;

III - interdição;

IV - demolição.

Art. 36. Toda obra ou edificação, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo Poder Público, e para esse fim o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 37. Verificada qualquer infração às disposições desta Lei, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

§ 1º Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

a) auto de embargo da obra, se for o caso;

b) intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Art. 38. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 39. As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

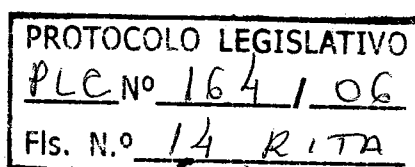
Art. 40. O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra inserida em parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados.

Parágrafo único - O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 41. O parcelamento poderá ser interdito, no todo ou em parte, bem como a edificação inserida em seu interior, acarretando o impedimento de sua ocupação ou o funcionamento de atividade aí instalada, quando:

I - o parcelamento do solo, ou a edificação em seu interior, não tenha sido objeto de aprovação pelo Poder Público;

II - houver utilização para fim diverso do considerado no projeto;



III - houver utilização para fim proibido, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontra.

Parágrafo único - Serão instaladas placas nos empreendimentos irregulares informando a interdição pelo Poder Público.

Art. 42. A obra ou edificação será demolida, total ou parcialmente, quando não atendidos o embargo ou interdição realizados.

Art. 43. Constitui infração administrativa, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I - iniciar, dar continuidade, ou efetuar loteamento, no solo do Distrito Federal, sem autorização do Poder Público, ficando o infrator sujeito a multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel.

II - executar obras no parcelamento em desacordo com as licenças, o projeto e cronograma aprovados.

§ 1º Incidem na mesma sanção administrativa, os co-responsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no Distrito Federal, sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

§ 2º Em caso de reincidência, será cominada ao infrator a multa de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel.

§ 3º Na hipótese do inciso I deste artigo, sendo o imóvel de propriedade do Poder Público, a multa cominada ao infrator será de 20% (vinte por cento) do valor do imóvel.

§ 4º Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do Distrito Federal pelo prazo de 2 (dois) anos, bem como de requerer a aprovação de parcelamentos do solo em todas as suas modalidades, enquanto não sanada a irregularidade constatada.

§ 5º Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do Distrito Federal, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão, a bem do serviço público.

Art. 44. Incorre nas mesmas penas previstas no artigo anterior a autoridade distrital que:

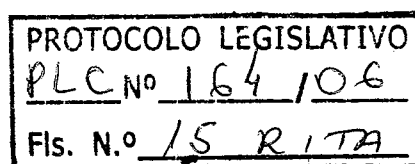
I – autorizar o parcelamento do solo sem a observância das exigências legais ou em desacordo com as recomendações técnicas pertinentes;

II – deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei;

III – deixar de adotar as providências cabíveis previstas na legislação para impedir a continuidade do empreendimento com indícios de irregularidades;

IV – não promover a interdição do empreendimento, quando constatada a irregularidade;

V – dificultar, impedir, retardar ou inibir, por qualquer meio, a ação fiscalizatória dos agentes públicos competentes;



VI – relevar sanção aplicável por descumprimento aos preceitos desta Lei.

Art. 45. As sanções serão aplicadas:

I – nos casos do caput do art. 43, seus §§ 1º, 2º e 3º e do art. 44, pelos agentes públicos encarregados da fiscalização;

II – no caso do art. 43, § 4º, pelo Secretário de Estado a cuja pasta esteja vinculado o agente público, órgão ou entidade que tenha aplicado a sanção;

III – no caso do art. 43, § 5º, pela autoridade competente prevista no Regime Jurídico aplicável aos Servidores Públicos do Distrito Federal.

Art. 46. Comprovada a omissão das autoridades competentes na observância dos preceitos desta Lei e sem prejuízo da iniciativa popular, o agente público encarregado da fiscalização tem o dever de representar à autoridade superior integrante da Administração do Distrito Federal.

§ 1º É nulo, por desvio de finalidade, o ato administrativo que, motivado exclusivamente pela subscrição da representação prevista neste artigo, afastar o servidor público de suas funções fiscalizadoras ou removê-lo para órgão diverso de onde exerce suas funções.

§ 2º A representação manifestamente infundada sujeita o servidor responsável às sanções previstas no Regime Jurídico a ele aplicável.

Art. 47. Havendo indícios de irregularidade no empreendimento veiculados pela imprensa, contidos em representação ou comunicados formalmente, a autoridade pública abrirá procedimento específico para acompanhamento e verificação do cumprimento das disposições desta Lei.

Art. 48. O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal FUNDURB.

Art. 49. Este Título VIII será objeto de regulamentação, que inclusive estabelecerá as normas referentes ao processo administrativo decorrente da aplicação do Auto de Infração.

TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

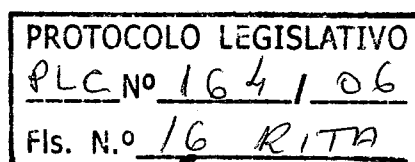
Art. 50. O Poder Público deverá criar as condições necessárias para:

I – entrada de documentação e demais contatos do empreendedor com o Poder Público em um único local, de forma a facilitar o acesso pelo interessado;

II – acompanhamento do andamento do processo pelo interessado, preferencialmente por meio informatizado.

III – exame e aprovação dos projetos de forma integrada para agilizar a tramitação dos processos bem como o suporte técnico, administrativo e logístico necessário.

Art. 51. O Poder Público poderá criar comissão composta por representantes das diversas Secretarias de Estado, empresas públicas e concessionárias de serviços públicos envolvidas, para



coordenar as ações tendentes a emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo.

Art. 52. Serão obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Distrito Federal os atos administrativos que reconhecerem a existência de empreendimento irregular, em face dos termos desta Lei.

Parágrafo único - O ato administrativo a ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal deverá conter, pelo menos, os elementos necessários à identificação e localização do empreendimento irregular, os motivos da declaração de irregularidade e as medidas adotadas pelas autoridades competentes.

Art. 53. O Poder Público promoverá campanhas publicitárias e periódicas, de caráter educativo, com o objetivo de orientar a população sobre aquisição, destinação, ocupação e dominialidade dos imóveis localizados no Distrito Federal.

Art. 54. Nos casos de parcelamentos a serem implantados em áreas iguais ou inferiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) será exigida documentação simplificada, a ser indicada na regulamentação desta Lei.

Art. 55. Além das disposições desta Lei Complementar, aplicam-se às edificações, obras e serviços públicos e particulares, inseridos nos parcelamentos do solo, o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal, instituído pela Lei Distrital n° 2.105, de 08 de outubro de 1998.

Art. 56. Os processos para análise de projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei Complementar, serão adequados, nas fases subsequentes, aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Parágrafo único - Excetuam-se do disposto neste artigo, os loteamentos ilegais, irregulares ou clandestinos, que se encontram em processo de regularização, os quais deverão submeter-se à legislação específica sobre regularização.

Art. 57. Esta Lei Complementar será regulamentada no prazo de 90 (noventa) noventa dias.

Art. 58. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 59. Ficam revogadas as disposições em contrário e, em especial, a Lei Complementar n° 678, de 27/12/2002, a Lei Complementar n° 682, de 21/03/03, a Lei n° 992, de 28/12/95 e o art. 7° da Lei 5.027 de 14/06/66.

