



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Em 34/04/05
Assessoria de Planário

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº
Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida à CAF e CCJ.
(Deputada Ivelise Longhi e outros)
Em, 18, 04, 05.

PLC 112/2005

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no Distrito Federal e sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências.

Stamara Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria de Planário

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

TÍTULO I

A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO PARA O PARCELAMENTO DO SOLO E OS PROJETOS URBANÍSTICOS COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS

CAPÍTULO I

DOS FINS E OBJETIVOS DESTA LEI E SUA INTEGRAÇÃO COM INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal em consonância com a Constituição Federal, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, Lei Orgânica do Distrito Federal e Lei Complementar do Distrito Federal nº 17, de 28 de janeiro de 1997, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

PLC Nº 112/05
Fls. Nº 01 R. 17A

Art. 2º A presente Lei de Parcelamento do Solo e de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas deverá ser compatível com os seguintes instrumentos e políticas:

- I - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e Planos Diretores Locais;
- II - Zoneamento ambiental;
- III - Plano plurianual do Distrito Federal;
- IV - Plano de transporte urbano;
- V - Política Habitacional do Distrito Federal;
- VI - Plano de Desenvolvimento Econômico e Social do Distrito Federal.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA URBANA E DAS DIRETRIZES DESTA LEI

Art. 3º Esta Lei deverá conduzir ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade, mediante os seguintes objetivos gerais:

- I - gestão democrática, participativa e descentralizada;
- II - promoção da qualidade de vida e do ambiente, reduzindo as desigualdades e a exclusão social;
- III - inclusão social, compreendida na oportunidade de acesso a bens imóveis, a serviços e políticas sociais por todos os habitantes do Distrito Federal;

[Handwritten signatures and initials]



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

- IV - integração das ações públicas e privadas através de programas e projetos de parcelamento do solo, bem como de diretrizes especiais de urbanização;
- V - promoção social, econômica e cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade, com relação a bens imóveis para habitações;
- VI - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle;
- VII - articulação das estratégias de desenvolvimento do Distrito Federal no disciplinamento do uso e ocupação do solo;
- VIII - regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço do território do Distrito Federal;
- IX - universalização da mobilidade e acessibilidade;
- X - preservação e recuperação do ambiente natural e cultural;
- XI - gestão democrática.

Parágrafo único. A gestão democrática, participativa e descentralizada implica na obrigação de informação adequada pelo Poder Público, realização de audiências públicas e outras formas de participação popular e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade, nos termos do art. 43 do Estatuto da Cidade.

Art. 4º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território do Distrito Federal, expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas nesta Lei Complementar, no art. 2º do Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 6766/79, na Lei Orgânica do Distrito Federal e os seguintes requisitos:

- I - compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- II - compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;
- III - distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos.

TÍTULO II
PARCELAMENTO DO SOLO E OS PROJETOS URBANÍSTICOS COM
DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 5º Para os efeitos desta lei, consideram-se:

- I - Loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados a 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 divisão de gleba em lotes destinados a 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;

PLC nº 112 / 05
Fis. N.º 02 RITA



IV – Lote: o terreno resultante de quaisquer das modalidades de parcelamento do solo, prevista nesta lei, ou de outras modalidades de parcelamento, servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei para a zona em que se situem, registrado no competente Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

V – Unidade Autônoma: a unidade privativa que compuser projeto urbanístico com diretrizes especiais de urbanização, conforme disposto nesta Lei Complementar;

VI – Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas: o projeto devidamente aprovado, pelo Governo do Distrito Federal, para determinada gleba ou lote, regido pelas diretrizes especiais constantes desta Lei e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais;

VII – Equipamentos Urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica, rede de fibra ótica e gás canalizado;

VIII - Infra-estrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas;

IX – Infra-estrutura básica dos Loteamentos de Interesse Social: vias de circulação pavimentadas ou não, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;

X – Equipamentos Comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XI – Poder Público – o órgão ou órgãos do Distrito Federal, entidades de sua administração indireta ou Comissão, instituída por Decreto do Governador do Distrito Federal, que os represente, incumbidos de promover as ações tendentes ao exame e aprovação de projetos de parcelamento do solo ou de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas, bem como, que sejam responsáveis pelas demais atividades estatais decorrentes desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º Os parcelamentos do solo para fins urbanos regem-se por esta Lei Complementar, sem prejuízo das disposições complementares estabelecidas em outros instrumentos legais.

Art. 7º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único. Admitir-se-á, ainda, as seguintes derivações do parcelamento: remembramento e reparcelamento.

Art. 8º Para os fins desta Lei, entende-se como:

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

b) reparcelamento: a subdivisão de um parcelamento já aprovado, mediante a criação de novos lotes e abertura de vias.

Art. 9º O parcelamento do solo, que pode ser para fins residenciais, comerciais e de prestação de serviços, industriais, institucionais ou mistos, assume, ainda, as seguintes modalidades específicas:

I – parcelamentos de interesse social;

II – parcelamentos para sítios de recreio;



III – parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico.

Art. 10. Consideram-se parcelamentos de interesse social, para os efeitos desta Lei Complementar, aqueles implantados em zonas especiais de interesse social, criadas por lei, para atendimento à população de baixa renda.

§ 1º Os parcelamentos de interesse social poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou pelos particulares.

§ 2º Nos casos de parcelamentos de interesse social, empreendidos pelo Poder Público, o Distrito Federal poderá contratar coletivamente a concessão de direito real de uso de imóvel público, nos termos do que admite o § 2º do art. 4º do Estatuto da Cidade.

§ 3º Sobre os lotes integrantes de parcelamentos de interesse social poderão ser estabelecidos tributos ou tarifas, relativas a serviços públicos urbanos, diferenciados, conforme art. 47 do Estatuto da Cidade.

Art. 11. As zonas especiais de interesse social terão projetos especiais de urbanismo de responsabilidade do Poder Público para as terras públicas ou de interesse público coletivo, conforme critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos pelo Plano Diretor Local ou por lei específica, cuja proposta dependerá de prévia aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

Art. 12. A infra-estrutura básica dos parcelamentos de interesse social obedecerá ao constante no inciso IX do art. 6º desta Lei, sendo que os respectivos lotes poderão ter dimensões diferenciadas do mínimo estabelecido no inciso I do art. 36. desta Lei.

Seção II

Dos parcelamentos para sítios de recreio

Art. 13. Esta modalidade de parcelamento poderá ser admitida para fins de lazer e recreação, obedecido o fracionamento mínimo das parcelas estabelecido em lei.

Parágrafo único. Os parcelamentos para sítios de recreio poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou pelos particulares.

Art. 14. A transformação do uso rural para o destinado a atividades de lazer, deverá ser objeto de prévia audiência do INCRA e da aprovação do Poder Público do Distrito Federal, nos termos do que determina o art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79, a Lei Orgânica do Distrito Federal e a Lei Complementar nº 17/97..

Art. 15. Nos locais destinados a sítios de recreio poderão ser exercidas atividades de hotelaria, clubes, serviços de alimentação e outras correlatas ao uso principal.

Seção III

Dos parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico

Art. 16. Consideram-se parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico aqueles com o objetivo de promoção do 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.



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

Art. 17. Os parcelamentos mencionados no artigo anterior serão implantados nas áreas indicadas pelos planos diretores locais ou em legislação específica, atendidos os requisitos de uso e ocupação para esta modalidade de parcelamento, obedecida, no que couber, a presente legislação.

CAPÍTULO III DOS PROJETOS URBANÍSTICOS COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 18. Consideram-se, para os efeitos desta Lei Complementar, projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas – PDEU, aqueles desenvolvidos dentro de uma gleba ou lote, que abriguem unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos, aprovados pelo Poder Público, obedecidas as diretrizes especiais de urbanização constantes desta Lei.

Art. 19. Todos os projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos fixados para a área, que devem incluir:

- I – densidade bruta;
- II - as áreas mínimas das unidades autônomas;
- III - os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

Art. 20. Nos projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, fica sob ônus do empreendedor, a adoção das seguintes providências no interior da gleba:

- I – demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;
- II – implantação:
 - a) do sistema viário pavimentado;
 - b) da infra-estrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica.

Parágrafo único. Quando existente a rede pública, o Poder Público ou os seus concessionários disponibilizarão os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos urbanos pelo empreendedor.

Art. 21. O Projeto deve ser apresentado acompanhado, pelo menos, da seguinte documentação:

- I – certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;
- II – certidão negativa de tributos do Distrito Federal, relativa à gleba ou lote;
- III – declaração da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP de que a terra não foi objeto de desapropriação, quando não empreendido pelo Poder Público.
- IV – instrumento de garantia de execução das obras de infra-estrutura básica a cargo do empreendedor.

Art. 22. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os projetos urbanísticos de unidades autônomas:



- I – permissão de cercamento dos limites externos do empreendimento, de acordo com a regulamentação a ser expedida;
- II – permissão de colocação de guarita na via principal de entrada do empreendimento, para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Art. 23. Nos projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas ficam sob a responsabilidade do condomínio:

- I – a manutenção das redes de infra-estrutura instaladas nas áreas do projeto;
- II – a manutenção e limpeza das vias e outras áreas de uso comum dos condôminos.
- III – o custo com a energia elétrica consumida nas áreas do projeto, sejam nas unidades autônomas, bem como nas áreas de uso comum dos condôminos.
- IV – o custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;
- V – a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos, conforme indicado pelo Poder Público.

Parágrafo único. Para garantia do estabelecido neste artigo e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas no local, a Convenção de Condomínio que será registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente deverá conter as obrigações de que trata este artigo.

Art. 24. As demais exigências, bem como o conteúdo dos Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas, serão definidos na regulamentação desta Lei Complementar.

Art. 25. Nos projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas as áreas a serem destinadas a equipamentos comunitários e áreas públicas, definidas pelo Poder Público de acordo com os índices urbanísticos, deverão ser transferidas ao Distrito Federal através de escritura pública de doação, registrada no Registro de Imóveis e sem quaisquer ônus para o mesmo.

Parágrafo único. A critério do Poder Público as áreas referidas neste artigo poderão ser localizadas em terras contíguas ao perímetro do PDEU ou em outras áreas do Distrito Federal, onde sejam necessários tais equipamentos.

Art. 26. Aplicam-se aos projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, no que couber, as disposições desta Lei Complementar referentes a aprovação dos projetos de parcelamento.

TÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E PARA PROJETOS URBANÍSTICOS COM DIRETRIZES ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO PARA UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 27. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos e implantação de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas, em zonas urbanas ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal ou pelos Planos Diretores Locais.



Art. 28. Não serão objeto de aprovação o parcelamento do solo urbano ou o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais de Urbanização para Unidades Autônomas 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 - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - onde as condições geológicas comprovadamente não aconselham 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 18/07/2000, não admita utilização para fins urbanos;
- VII - onde houver restrição para esses tipos de empreendimentos nos logradouros indicados por lei de proteção do meio ambiente ou lei de proteção do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico.

Art. 29. Os projetos de parcelamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

- I - respeito ao sítio natural e à hidrografia;
- II - articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna;
- III - distribuição equilibrada de áreas livres, otimizando sua utilização;
- IV - criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;
- V - distribuição de equipamentos fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
- VI - qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;
- VII - fortalecimento da identidade, mediante a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento.

Art. 30. Para fins de licenciamento ambiental, os projetos de parcelamento do solo e os projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, no Distrito Federal, terão sua aprovação condicionada à apresentação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório, ao qual se dará publicidade, ficando à disposição do público por, no mínimo trinta dias, antes da audiência pública obrigatória.

Parágrafo único. Na aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos e de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais de Urbanização para Unidades Autônomas, com área igual ou inferior a 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, observando-se, igualmente, o disposto no artigo 33 desta Lei Complementar.

Art. 31. Nos empreendimentos em que não for obrigatória a elaboração de estudo de impacto ambiental - EIA, conforme parágrafo único do artigo 32 desta Lei Complementar, o relatório de impacto de vizinhança - RIVI, caso exigido, será substituído pelo estudo de impacto de vizinhança - EIV, conforme instituído pela Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001, que contemplará os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'Eduardo' and 'RIVI'.]



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

população residente na área e suas proximidades e incluirá, no mínimo, a análise das seguintes questões:

- I – atividades previstas;
- II – adensamento populacional;
- III – equipamentos urbanos e comunitários;
- IV – uso e ocupação do solo;
- V – valorização imobiliária;
- VI – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VII – ventilação e iluminação;
- VIII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- IX – produção e destino final do lixo gerado pelo empreendimento;
- X – desmatamentos necessários e formas de recuperação de área degradada;
- XI – medidas mitigadoras necessárias para minimizar impactos negativos.

| |
|-----------------------|
| PROTOCOLO LEGISLATIVO |
| PLC Nº 112 / 05 |
| Fis. N.º 08 RITP |

Parágrafo único. Será dada publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado, pelo prazo mínimo de trinta dias, sendo, após, realizada audiência pública para sua apreciação, como condição para emissão do licenciamento ambiental.

Art. 32. O Termo de Referência para a elaboração do estudo de impacto ambiental ou dos demais instrumentos intermediários de avaliação de impacto ambiental poderá conter, além de outras análises, as dos aspectos constantes no artigo anterior, não se admitindo a exigência de estudos, em separado, de EIA/RIMA e EIV.

Art. 33. O prazo para expedição do licenciamento ambiental, mediante Licença Prévia, será de 60 (sessenta dias) após a entrega dos estudos conforme exigido e da realização de audiência pública, sendo estabelecido o mesmo prazo para expedição da Licença de Instalação, contado após a aprovação dos projetos de infra-estrutura e para a emissão da Licença de Operação, contado após o recebimento das obras de infra-estrutura.

§ 1º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do estudo devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para aprovação.

§ 2º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

§ 3º Para a expedição da Licença de Instalação e Licença de Operação deverão estar cumpridas as exigências ambientais constantes da licença anterior e o interessado deverá requerer um novo licenciamento.

Art. 34. Quando da aprovação, pelo Poder Público, de projeto de parcelamento do solo e de projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas as exigências do respectivo licenciamento ambiental constarão do ato administrativo de aprovação do empreendimento, com as limitações administrativas, caso existam.

Art. 35. Os parcelamentos e projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I – Os lotes ou unidades autônomas terão a dimensão mínima estabelecida em lei para a zona em que se situem, que definirá os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, sendo que, nas hipóteses de loteamento, não poderão ser inferiores a 125 m²



(cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, com exceção dos Loteamentos 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, nos parcelamentos do solo, e as áreas destinadas a uso comum, nos projetos urbanísticos com diretrizes especiais de urbanização, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista por lei específica para a zona em que se situem, observando o percentual mínimo que, nas hipóteses de loteamentos, não poderá ser inferior a 25% para empreendimentos habitacionais;

III - Poderá ser exigido, pelo Distrito Federal, complementarmente ao contido no inciso II, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos;

IV - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado;

V - Será obedecido o afastamento necessário e previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 4.771, de 15/09/65 - Código Florestal;

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

VII - Lei específica para os setores em que se situem os empreendimentos fixará os coeficientes máximos de aproveitamento, bem como os coeficientes básicos de aproveitamento, no caso de aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

TÍTULO IV

DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DOS PROJETOS URBANÍSTICOS COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS

CAPÍTULO I

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 36. O requerimento para o licenciamento urbanístico terá início com o encaminhamento ao Poder Público, pelo interessado, dos seguintes documentos:

I - Formulário, devidamente preenchido, no qual deverão constar dados referentes à natureza do empreendimento;

II - Comprovante de recolhimento do valor correspondente ao licenciamento urbanístico;

III - Plano de ocupação da gleba, composto de memorial justificativo e da planta do imóvel na escala 1:2.000, de acordo com o Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, assinados pelo proprietário ou seu procurador legal, contendo:

a) poligonal da gleba a ser loteada em coordenadas UTM;

b) as curvas de nível à distância de cinco em cinco metros;

c) localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, nascentes, reservatórios, brejos, vegetação e construções existentes;

d) indicação das vias lindeiras a todo o perímetro;

e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

§ 1º É facultado ao interessado encaminhar previamente consulta ao Poder Público para que este indique se a área onde pretende implantar o empreendimento é compatível com as exigências do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.

§ 2º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior deverá apresentar a poligonal da área em coordenadas UTM e os usos predominantes.

§ 3º Os recursos auferidos com o licenciamento urbanístico serão recolhidos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB.

[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including names like 'Silvia', 'A. M.', and others.]



Art. 37. O Poder Público analisará as características do empreendimento e as áreas do entorno e indicará, nas plantas apresentadas, as seguintes informações e diretrizes:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Distrito Federal, relacionadas com o loteamento pretendido;
- II - traçado básico do sistema viário principal do loteamento;
- III - a localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e as áreas livres de uso público;
- IV - as faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, inclusive as Áreas de Preservação Permanente;
- V - os usos predominantes da área com indicação de usos permitidos e outros indicadores urbanísticos de acordo com a legislação em vigor;
- VI - outras restrições ao uso urbano incidentes no terreno.

§ 1º A análise da proposta do empreendimento será expedida num prazo máximo de 60 (sessenta dias) contados a partir da data do protocolo da mesma.

§ 2º Se for necessária, será realizada uma vistoria no local.

§ 3º As diretrizes expedidas vigorarão por um prazo máximo de 4 (quatro) anos.

§ 4º A emissão de diretrizes pelo Poder Público, em consulta prévia, não significa compromisso por parte deste de aprovação do projeto.

Art. 38. O projeto de loteamento deverá conter plantas, memorial descritivo e cronograma físico-financeiro das obras e serviços.

§ 1º As plantas deverão conter, pelo menos:

- I - o sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- II - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- III - a indicação das áreas destinadas a uso público;
- IV - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- V - os perfis longitudinais e transversais do sistema viário e dos espaços livres de uso público;
- VI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VII - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VIII - as soluções para a infra-estrutura.

§ 2º O memorial descritivo deve conter, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento e a indicação dos usos previstos e sua localização;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Distrito Federal, automaticamente, no ato de registro do loteamento;
- IV - a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, inclusive dos equipamentos urbanos e dos existentes nas adjacências.

§ 3º O cronograma físico-financeiro deve conter, pelo menos:

- I - a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;
- II - o prazo de execução de cada obra e serviço;
- III - orçamento das obras e serviços de infra-estrutura básica.



**CAPÍTULO II
DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO**

Art. 39. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Poder Público, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes, lindeiras à gleba e dos parcelamentos próximos;
- II - a indicação dos usos previstos e sua localização;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 40. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

**CAPÍTULO III
DA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO E DE PROJETOS
URBANÍSTICOS COM DIRETRIZES ESPECIAIS**

**Seção I
Das licenças e respectivos prazos**

Art. 41. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento e os projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas que possuam Licença Urbanística expedida pelo Poder Público, desde que acompanhada da Licença Ambiental.

§ 1º O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico-financeiro, sob pena de execução do instrumento de garantia, previsto no artigo 50 desta Lei, e implantação das obras pelo Distrito Federal.

§ 2º Deverá constar da licença urbanística o prazo total para a execução das obras do empreendimento, o qual pode ser prorrogado nas condições previstas nesta Lei.

§ 3º O prazo para a aprovação do projeto, pelo Poder Público, é de 120 (cento e vinte) dias, desde que toda a documentação exigida haja sido apresentada.

§ 4º Todas as eventuais exigências oriundas da análise de cada etapa do projeto devem ser comunicadas pela respectiva autoridade licenciadora, preferencialmente, de uma só vez, ao empreendedor, dentro do prazo previsto para aprovação.

§ 5º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

§ 6º O prazo de validade da Licença Urbanística será de quatro anos.

Art. 42. O cronograma físico-financeiro que deverá acompanhar o registro do parcelamento, juntamente com o instrumento de garantia, deverá contemplar etapas e prazos de todas as obras de infra-estrutura, a serem executadas no prazo máximo de quatro anos.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no cronograma sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infra-estrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele ainda:

- I - sujeito às penalidades e multas estabelecidas neste diploma legal;
- II - impedido de obter a aprovação de diretrizes e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.



Art. 43. 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, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

Seção II

Da execução e entrega das obras de infra-estrutura

Art. 44. As obras de infra-estrutura devem ser executadas nos prazos constantes do cronograma físico-financeiro, integrante da Licença Urbanística.

Art. 45. Após o término das obras de infra-estrutura do empreendimento o Poder Público deverá vistoriá-las e recebê-las, se for o caso, mediante a expedição de termo de Vistoria e Recebimento de Obras, que deverá ser emitido no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data da comunicação oficial pelo responsável.

§ 1º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para o recebimento.

§ 2º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

§ 3º O prazo previsto para recebimento das obras poderá ser prorrogado pelo Poder Público, caso aceite as justificativas apresentadas ainda na vigência do prazo original, considerado o andamento das obras.

Art. 46. Desde a data da expedição do termo de vistoria e recebimento de obras, os serviços de manutenção:

I – de equipamentos públicos de infra-estrutura e comunitários, passam a ser de responsabilidade do Poder Público;

II – de equipamentos condominiais de infra-estrutura, nos termos do que estabelece o art. 26 desta Lei, permanecem sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada, no Ofício de Registro de Imóveis, quando passam à responsabilidade do condomínio.

Seção III

Das garantias

Art. 47. Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana, exigidos para parcelamento do solo e projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, o empreendedor apresentará garantia, mediante instrumento público a qual deverá ser averbado no competente Serventia Extrajudicial.

Parágrafo único. Não serão aceitas como caução pelo Poder Público as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

Art. 48. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo único. Admite-se a liberação parcial, no caso de empreendimento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados, após a sua aceitação pelo Poder Público.



Art. 49. O Poder Público fará intervenção no empreendimento, sempre que constatar paralisação das obras por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º A título de aplicação do disposto no "caput" deste artigo, o Poder Público notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 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 setor competente atestar, por laudo técnico, a inércia do empreendedor, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

Art. 50. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade do empreendedor retomar a plena execução do empreendimento, o Poder Público, mediante licitação, 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.

Seção IV Da fiscalização.

Art. 51. O empreendimento será submetido à fiscalização do Poder Público quando da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana.

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

§ 2º A construção e/ou assentamento de equipamentos urbanos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do empreendimento, que poderá ser levantado após a 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 interrupção da obra ou serviço, nos termos do artigo 52 desta lei.

CAPÍTULO IV DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 52. Emitida a Licença Urbanística, o loteador deverá submeter o parcelamento ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela Lei nº 6766/79.

Art. 53. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis, conforme determina o art. 19 da Lei nº 6766/79, encaminhará comunicação ao Distrito Federal e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

Art. 54. Registrado o parcelamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro ao Distrito Federal, conforme § 5º do art. 19 da Lei 6.766/79.



Art. 55. 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. 56. Qualquer alteração ou cancelamento parcial 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.

TÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 57. O Distrito Federal poderá regularizar loteamento ou desmembramento ou projeto urbanístico de diretrizes especiais para unidades autônomas, não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Art. 58. Deverão ser atendidos os requisitos urbanísticos e ambientais constantes desta Lei Complementar, admitindo-se a redução do percentual de áreas destinadas a uso público ou uso comum dos condôminos, a critério da autoridade licenciadora, nas hipóteses em que não for possível tal atendimento, podendo haver compensação com outras áreas que se situarem fora do empreendimento.

Art. 59. Na concessão de uso especial de imóvel urbano, instituída coletivamente, na forma da Lei Complementar, nos locais cuja ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público deve assegurar o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 1º O exercício do direito à moradia no caso de que trata o *caput* pode ser garantido em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I – de uso comum do povo;

II – destinado a projeto de urbanização;

III – de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV – reservado à construção de represas e obras congêneres;

V – situado em via de comunicação.

§ 2º No caso de usucapião especial de imóvel urbano instituído coletivamente, na forma da lei, aplica-se também o disposto neste artigo.

Art. 60. O Distrito Federal, obtida a regularização, na forma do art. 40 da Lei nº 6.766/79, promoverá judicialmente a autorização para o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

Art. 61. No caso de regularização fundiária promovida pelo Distrito Federal, ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, cabe ao Poder Público as providências para a realização ou implantação, no mínimo:

I – de estudos urbanísticos e ambientais necessários



- II – do sistema viário;
- III – de sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV – de rede de abastecimento de água potável;
- V – de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

§ 1º Os encargos previstos decorrentes deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Público, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

- I – se os equipamentos urbanos e comunitários já foram implantados parcial ou totalmente;
- II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Além do previsto no parágrafo anterior, a autoridade licenciadora pode exigir dos beneficiários a implantação de todos os equipamentos urbanos e comunitários exigidos nesta Lei Complementar.

§ 3º No caso de regularização de parcelamento irregular cujo empreendedor for identificável, o Poder Público deve ser por este ressarcido em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

Art. 62. Os parcelamentos já implantados no Distrito Federal, não registrados em Cartório até a data de publicação desta Lei Complementar, poderão ter seu perímetro fechado, a critério do Poder Público, com guarita para controle de acesso, obedecidos os seguintes requisitos:

I – Requerimento formulado pelo empreendedor por associação legalmente constituída, com representatividade da totalidade dos proprietários de lotes na área do loteamento.

II – Apresentação de documento pelo qual sejam outorgados, à Associação, pela totalidade dos proprietários de lotes, poderes específicos para que esta possa assumir obrigações, em nome dos mesmos, no concernente à assunção dos ônus pela manutenção e limpeza da parte comum do loteamento, como sejam vias de circulação, praças e áreas de lazer, bem como arcando com o pagamento da iluminação desses locais, da coleta de resíduos sólidos e outros encargos necessários à perfeita manutenção e segurança dos espaços de uso comum.

§ 1º O Poder Público definirá as condições que possibilitarão o fechamento do parcelamento, que conterà, no mínimo, aspectos relativos à circulação viárias, às diretrizes estabelecidas em legislação específica e ao desenho urbano da área circundante.

§ 2º Aplicam-se os dispositivos deste artigo aos parcelamentos já registrados em Cartório na data de publicação desta Lei Complementar, desde que empreendidos por particulares.

Art. 63. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, que constituírem áreas de uso comum do povo, após o registro do loteamento, serão objeto de concessão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Distrito Federal, se houver necessidade, devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Art. 64. Fica o Distrito Federal autorizado a outorgar o uso de que trata o artigo anterior, nos seguintes termos:

I - a concessão de uso será formalizada por Decreto do Poder Executivo;

II - a outorga da concessão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III - no decreto de outorga da concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

IV - igualmente, deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta do Distrito Federal.



Art. 65. Na hipótese de cercamento do parcelamento, será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

- I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II - a manutenção e conservação das vias de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III - a coleta e remoção de lixo domiciliar;
- IV - limpeza das vias;
- V - prevenção de sinistros;
- VI - manutenção e conservação da rede de iluminação em áreas comuns;
- VII - outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º A Associação dos Proprietários deve garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população, permitindo o livre acesso dos respectivos servidores.

§ 2º A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 66. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação dos serviços sob sua responsabilidade e houver desvirtuamento da utilização das áreas comuns, o Distrito Federal assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I - Perda do caráter de loteamento fechado;
 - II - Pagamento de multa aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.
- Parágrafo único. Quando o Distrito Federal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pelo Distrito Federal, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 67. A Associação dos Proprietários poderá solicitar, a qualquer tempo, o cancelamento do cercamento, desde que apresente documento assinado pela totalidade dos proprietários dos lotes.

Art. 68. As despesas do fechamento do loteamento, bem comò toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 69. As disposições construtivas e os parâmetros de uso e ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela legislação do Distrito Federal.

Art. 70. Após a publicação do Decreto de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitadas os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

§ 1º. Deverá ser estabelecido em documento próprio, assinado por todos os adquirentes de lotes, regulamento que estabeleça as obrigações assumidas pela Associação, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações, ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento.



§ 2º A Associação deverá providenciar, com base no disposto na parte final do Artigo 246 da Lei de Registros Públicos, a averbação do regulamento de que trata o parágrafo anterior, no Ofício de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

Art.71. Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Distrito Federal, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art.72. As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

“(denominação do loteamento) CONCESSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI DO DISTRITO FEDERAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal)”.

TÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art.73. Constitui infração administrativa, independente de sanções penais ou cíveis, iniciar, dar continuidade, ou efetuar loteamento no solo do Distrito Federal ou Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidade Autônomas – PDEU, sem autorização do Poder Público, ficando o infrator sujeito a multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel.

§ 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.

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

§ 3º Sendo o imóvel de propriedade do Poder Público, a multa cominada ao infrator será de 20% (vinte por cento) sobre o 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.

§ 5º Se o infrator for servidor público da administração direta ou indireta do Distrito Federal a ação constitui falta grave, sujeita à demissão, a bem do serviço público.

Art.74. 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;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PCC Nº 112 / 05
Fls. N.º 18 R 1 TB

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

Art.75. Além da imposição das sanções previstas nesta Lei e em outras normas aplicáveis à espécie, o empreendimento será necessariamente interditado.

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

Art.76. As sanções serão aplicadas:

I - nos casos do *caput* e §§ 1º, 2º e 3º do art. 74, 75 e 76, pelos agentes públicos encarregados da fiscalização;

II - no caso do § 4º do art. 74, pelo Secretário de Estado a cuja pasta esteja vinculado o agente público, órgão ou entidade que tenha aplicado a sanção;

III - no caso do § 5º do art. 74, pela autoridade competente prevista no Regime Jurídico aplicável aos Servidores Públicos do Distrito Federal;

Art.77. Diante da comprovada 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.78. Diante de 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 Complementar.

Art.79. Serão obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Distrito Federal, para conhecimento da população, do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios e da Câmara Legislativa do Distrito Federal e demais órgãos competentes, os atos administrativos que reconhecerem a existência de empreendimento irregular, em face dos termos desta Lei Complementar.

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

Art.80. 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.81. O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.



**TÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 82. O Poder Público solicitará a apreciação do Conselho de Meio Ambiente - CONAM do Distrito Federal e do Conselho de Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal - CONPLAN para os casos omissos e excepcionais a esta Lei, ou quando julgar necessário, demonstrado em documento específico.

Art. 83. O Poder Público deverá criar as condições necessárias para:

I - Exame e aprovação dos projetos por Comissão que tenha poderes para representar os titulares das Secretarias de Estado e dirigentes das entidades da administração indireta do Distrito Federal envolvidas, de forma a agilizar a tramitação.

II - Entrada de documentação e demais contatos do empreendedor com o Poder Público em um único local, de forma a facilitar o acesso pelo interessado.

III - Acompanhamento do andamento do processo pelo interessado, preferencialmente por meio informatizado.

Art. 84. Além das disposições desta Lei Complementar, as edificações, obras e serviços públicos e particulares ficarão sujeitos, também, aos disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 85. Os processos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei Complementar, serão adequados, nas fases subseqüentes, aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto neste artigo, os parcelamentos do solo em processo de regularização, respeitadas as disposições constantes do Título V desta Lei Complementar.

Art. 86. Esta Lei Complementar será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias.

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

Art. 88. Ficam revogadas as disposições em contrário.



JUSTIFICACÃO

Constitui imperativo do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, aprovado pela Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, a edição de uma Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Distrito Federal.

A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, 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.

Da mesma forma, o art. 182 da Constituição Federal outorga aos Municípios e, no caso, ao Distrito Federal, a fixação, por lei, das diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano a ser desenvolvida no respectivo território, com o objetivo de ordenar o seu pleno desenvolvimento e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, estabelece no parágrafo único do art. 1º que o Distrito Federal poderá estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do seu solo para adequação às peculiaridades locais.

Por outro lado, a teor do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e de outras leis do Distrito Federal, como a Lei Complementar nº 129, de 19 de agosto de 1988, a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995 e a Lei Complementar nº 371, de 15 de março de 2001, bem como à vista de projetos urbanísticos vigentes no Distrito Federal, tais como no Setor Octogonal e nas Regiões Administrativas do Park Way e Águas Claras, torna-se indispensável a edição de norma, de caráter geral, que contemple a questão urbanística de condomínios, regidos pela lei civil, constituídos de unidades autônomas e áreas comuns condominiais.

O modo convencional de loteamento é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Esse loteamento fica sujeito às normas civis estabelecidas pela União (Código Civil e Lei nº 6.766/79, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.785/99) e normas urbanísticas impostas pelo Município ou Distrito Federal na legislação edilícia adequada às peculiaridades locais. As unidades loteadas e compromissadas à venda regem-se por normas especificadas na legislação federal, tendentes a compelir os contratantes ao cumprimento do avençado e a regulamentar a forma do contrato e de sua rescisão. Assim, o parcelamento urbano convencional está disciplinado por legislação própria - federal e municipal ou distrital - que ordena desde a sua formação até a alienação e utilização das unidades edificáveis, dos espaços livres e das vias públicas de uso comum do povo.

Diversamente, os loteamentos especiais, também conhecidos por "condomínio horizontal" ou "loteamento fechado" vêm sendo implantados, sendo necessário um ato normativo adequado para esse tipo de empreendimento, quer federal ou mesmo local, regulamentador de seus aspectos urbanísticos. Tais loteamentos são bem diferentes dos convencionais, pois as áreas de domínio público têm utilização privativa por seus moradores.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 112 / L.S.
Fls. N.º 21 P. 172

O autorizado mestre, Hely Lopes Meirelles, ensina: "Os loteamentos especiais estão surgindo especialmente nos arredores das grandes cidades, visando descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados 'loteamentos fechados', 'loteamentos integrados', 'loteamentos em condomínio', com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso".

Para o Prof. José Afonso da Silva: "A denominação de 'loteamento fechado' vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação, que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade deste se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso de instituto do parcelamento urbanístico do solo, ainda que possa ser considerado uma modalidade de urbanificação, porque se traduz num núcleo populacional de caráter urbano. Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o Direito Urbanístico desconhecê-la, a despeito de reger-se por critérios do Direito Privado entre nós, sob forma condominial. 'Então o chamado 'loteamento fechado' constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno, assim 'loteado', não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica... O regime jurídico dessa modalidade de desenvolvimento urbano, como acabamos de indicar é o Direito Privado, com base no art. 8º da Lei 4.591/64, com natureza jurídica, como visto, de condomínio privado".

Ainda sobre o tema, preleciona o Prof. Caio Mário da Silva Pereira, autor da Lei de Condomínios, que anota: "Diversamente da propriedade horizontal típica, em que a cada unidade se vincula apenas a cota ideal do terreno e partes comuns, aqui existe uma unidade autônoma, uma parte de terreno edificado, uma parte de terreno reservado como de utilidade exclusiva para jardins ou quintal e ainda a fração ideal sobre o que constitui o condomínio. Discriminar-se-ão, ainda, as áreas que se constituem em passagem comum para as vias públicas, ou para as partes utilizadas entre si, ou os caminhos de acesso à praia, a ponte, a lugar aprazível"

O Projeto de Lei que está em tramitação no Congresso Nacional, na Câmara dos Deputados, e que reformula a Lei nº 6.766/79 traz as adaptações às atuais necessidades da população, incluindo essa forma condominial como uma modalidade de parcelamento. Alguns dispositivos desta proposta, que não estejam em desacordo com a legislação vigente e situam-se dentro da competência distrital de expedir normas urbanísticas, foram incorporados ao presente Projeto.

Desta forma apresento o Projeto de Lei Complementar que trata do Parcelamento do Solo Urbano do Distrito Federal e dos Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

PROTÓCOLO LEGISLATIVO

PLC nº 112 / 05

Fis. N.º 22 12 173

Como se verifica do conteúdo do Projeto, o Título I trata dos objetivos e diretrizes da Lei, articulando-se com a legislação urbanística de ordem superior e geral, tais como a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as alterações da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece as diretrizes gerais sobre a política urbana, a Lei Orgânica do Distrito Federal e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

No Título II constam, destacadamente, as modalidades de Parcelamentos de Interesse Social, Parcelamentos para Sítios de Recreio e Parcelamentos para fins de Desenvolvimento Econômico.

Os Parcelamentos de Interesse Social devem ter um tratamento especial com vistas ao atendimento das necessidades da população de baixa renda, nos termos da legislação federal, como a Lei 6.766/79 que prevê infra-estrutura básica específica para os mesmos (art. 2º, § 6º da Lei 6.766/79), considerando-os de interesse público, com exigência mínima necessária para o registro no cartório competente e assegurando para os mesmos a realização de obras, serviços e regularização fundiária pelo Poder Público (art. 53-A da Lei 6766/79).

O Capítulo III do Título II trata dos Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas. Como se constata não se trata de um parcelamento do solo, mas de diretrizes urbanísticas e ambientais que devem reger as glebas ou lotes onde se instalarem projetos urbanísticos que pretendam a instituição de condomínios compostos de unidades autônomas e áreas comuns condominiais.

É do conhecimento geral que essas formas condominiais têm sido, de maneira ampla, abrangidas por legislações da maioria das capitais e de grandes e médias cidades do território nacional. Como exemplos, citamos: Lei Complementar nº 434/99 – Plano Diretor de Porto Alegre; Lei nº 11.605, de 12/07/94 – cria subcategoria na Lei de Parcelamento do Solo de São Paulo; Lei nº 13.792, de 13/02/2004, de São Paulo – Dispõe sobre Condomínios Fechados; Lei nº 7.166, de 27/08/96, com alteração da Lei 8.137/00 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte; Lei nº 7.061, de 16/01/92 – Plano Diretor de Fortaleza; Lei nº 7.042, de 27/12/91, de Goiânia – Dispõe sobre aprovação e implantação de Planos Urbanísticos Integrados; Lei Complementar nº 56, de 08/11/99, de Cuiabá – Dispõe sobre Condomínios Horizontais; Lei nº 3.901, de 28/10/99 – Lei do Parcelamento do Solo de Criciúma - SC; Lei Complementar nº 003, de 31/12/99 – Lei do Parcelamento do Solo de Armação dos Búzios - RJ; Plano Diretor de Nova Trento – SC; Lei Complementar nº 007, de 23/07/96, de Mal Cândido de Rondon – PR; Lei Complementar nº 334/99 – Lei de Parcelamento do Solo de Maringá – PR; Lei nº 7.122, de 01/06/2004 – Plano Diretor de Sorocaba – SP; Lei nº 1.065, de 13/04/2004, que acresce Capítulo à Lei Complementar nº 44, de 22/06/98 – Lei de Parcelamento do Solo de Novo Hamburgo - RS – Condomínios por Unidades Autônomas; Lei nº 5.393, de 25/05/98 – Lei do Parcelamento do Solo de Petrópolis – RJ.

Destaca-se que as exigências urbanísticas e ambientais para esses Projetos Urbanísticos são da mesma monta que as fixadas para os parcelamentos do solo, inclusive com a exigência de estudos de impacto ambiental para aqueles implantados em áreas superiores a 60 hectares e de estudos intermediários de avaliação de impactos, para os que se pretendam instalar em áreas inferiores, sempre com obrigatoriedade de audiências públicas e licenciamento



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

PROTÓCOLO LEGISLATIVO
C.C. Nº 112 / 05
Fls. Nº 23 R. 112

ambiental e urbanístico em todos os casos. A implantação e manutenção da infra-estrutura básica nos Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas, tais como equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e de energia elétrica, sistema viário interno pavimentado, ficam sob a responsabilidade do condomínio, desonerando o Poder Público de tal obrigação.

A aprovação dos projetos de parcelamento e urbanísticos com diretrizes especiais consta do Capítulo III, do Título IV, sendo estabelecidos os prazos para emissão das licenças e outros objetivando a agilização dos procedimentos, as condições para execução e entrega das obras de infra-estrutura, as garantias a serem caucionadas e as normas para a fiscalização das atividades do empreendedor.

A regularização fundiária, que consta entre as diretrizes gerais preconizadas pelo Estatuto da Cidade, está contemplada no Título V, que inclusive, admite, para os parcelamentos regularizados, a possibilidade de fechamento de seu perímetro, mediante a colocação de guarita na entrada. Esta privatização das áreas que se tornaram públicas, desde o registro do loteamento no Cartório de Imóveis, tais como vias e praças, será feita mediante a celebração de contrato de concessão de uso entre o Distrito Federal e a Associação dos Proprietários de lotes, ficando esta última com a incumbência de prover a respectiva manutenção.

Esta possibilidade de fechamento do perímetro do loteamento, com privatização das vias internas e espaços de uso comum, é prevista, também, em diversas legislações tais como: Lei nº 5.441, de 04/08/99, de São José dos Campos - SP, que autoriza o fechamento de loteamentos; Lei Complementar nº 245, de 30/11/2000 - Lei do Parcelamento do Solo de Uberlândia - MG; Lei nº 8.738, de 09/01/96, alterada pela Lei nº 10.175/99, de Campinas - SP; Lei nº 2.668, de 18/12/2003, de Paulínia - SP, que dispõe sobre Loteamentos Urbanos e Loteamentos Fechados; Lei Complementar nº 222, de 27/12/96 - Lei do Parcelamento Urbano de Jundiaí - SP; Lei nº 7.042, de 27/12/91, de Goiânia - Dispõe sobre aprovação e implantação de Planos Urbanísticos Integrados, que além de prever a possibilidade de condomínios imobiliários (art. 5º), admite, igualmente, o fechamento de núcleos residenciais, mediante outorga de concessão administrativa de uso para as vias de circulação, espaços livres e áreas verdes; Lei nº 5.393, de 25/05/98 - Lei do Parcelamento do Solo de Petrópolis - RJ, que também prevê a implantação de condomínios e de loteamentos fechados.

As disposições sobre as infrações e sanções administrativas estão no Título VI, que incorpora os dispositivos da Lei Complementar nº 678, de 27 de dezembro de 2002, vez que o tema deve constar desta Lei em razão do contido no inciso IV do art. 42 do PDOT.

Entre as Disposições Finais - Título VII do Projeto de Lei, constam dispositivos que objetivam a agilização do trâmite dos processos de aprovação de projetos, a possibilidade de conhecimento, pelo interessado, do respectivo estágio em que se encontram e a previsão de instituição de Comissão, cujos integrantes possuam poderes efetivos de representação de suas respectivas Pastas, a fim de que os assuntos de sua respectiva competência sejam conduzidos com maior celeridade.

Desta forma, além de cumprir ao que estabelece a legislação em vigor, a presente propositura virá oferecer condições adequadas para o desempenho da atividade urbanística, tendo em vista a manutenção da qualidade de vida e do meio ambiente, bem como orientará os



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC No 112 / 05
Fls. N.º 34 P. 172

agentes públicos e privados nas atividades de parcelamento do solo, contribuindo, assim, para o pleno desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

Por conseguinte, conclamo os nobres pares para aprovarmos o presente Projeto de Lei Complementar.

Sala das Sessões, de de 2005.

IVELISE LONGHI
Deputada Distrital - PMDB

AGUINALDO DE JESUS
Deputado Distrital - PMDB

ANILCEIA MACHADO
Deputada Distrital PMDB

ARLETE SAMPAIO
Deputada Distrital - PT

AUGUSTO DE CARVALHO
Deputado Distrital - PPS

BENÍCIO TAVARES
Deputado Distrital - PMDB

BRUNELLI
Deputado Distrital - PP

CHICO FLORESTA
Deputado Distrital - PP

CHICO LEITE
Deputado Distrital - PT

CHICO VIGILANTE
Deputado Distrital - PT

ELIANA PEDROSA
Deputada Distrital - PFL

ERIKA KOKAY
Deputada Distrital - PT

EURIDES BRITO
Deputada Distrital - PMDB

EXPEDITO BANDEIRA
Deputado Distrital - PMDB

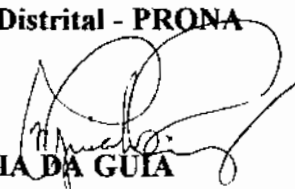
FÁBIO BARCELLOS
Deputado Distrital - PFL

JORGE CAUHY
Deputado Distrital - PMDB




CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

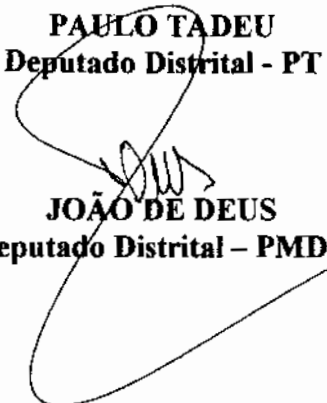
JOSÉ EDMAR
Deputado Distrital - PRONA


MARIA DA GUÍA
Deputada Distrital

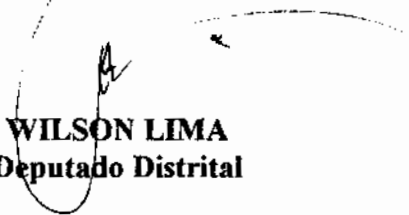
LEONARDO PRUDENTE
Deputado Distrital - PFL


ODELON AIRES
Deputado Distrital - PMDB

PAULO TADEU
Deputado Distrital - PT


JOÃO DE DEUS
Deputado Distrital - PMDB

PENIEL PACHECO
Deputado Distrital - PDT


WILSON LIMA
Deputado Distrital

PROCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 112 / 05
Fls. Nº 25 R 172