



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 25, DE 2023

REDAÇÃO FINAL

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano
no Distrito Federal e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

TÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece os procedimentos para o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, observadas as regras gerais dispostas na legislação federal e distrital aplicável ao parcelamento do solo e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

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

§ 2º Para cumprimento desta Lei Complementar, o licenciamento de parcelamentos do solo urbano deve observar as diretrizes e riscos ecológicos instituídos pela legislação ambiental federal e distrital, em especial aquelas instituídas pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF.

Art. 2º Constituem objetivos desta Lei Complementar:

I – propiciar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o uso socialmente justo e ecologicamente sustentável do território, com a prevenção e mitigação dos riscos ecológicos de perda de serviços ecossistêmicos do território;

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

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

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

V – disciplinar os procedimentos e garantir a eficiência dos processos de parcelamento do solo urbano e suas alterações e de implantação do parcelamento do solo urbano;

VI – estabelecer os procedimentos para a retificação e ajustes de projeto de urbanismo registrado, reparcelamento do solo urbano e desdobro e remembramento de lotes;

VII – proporcionar a otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos, resguardada a capacidade de suporte ambiental e a qualidade de vida do Distrito Federal;

VIII – articular-se com os instrumentos de política urbana e políticas públicas setoriais que

incidem sobre o território;

IX – garantir a oferta de lotes legais e moradia digna à população do Distrito Federal, promovendo a ampliação da oferta de parcelamentos do solo de interesse social, vinculado ao provimento de habitação de interesse social e ao desenvolvimento sustentável da cidade.

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, parcelamento do solo urbano é a divisão da gleba em unidades juridicamente independentes, mediante aprovação por ato do chefe do Poder Executivo.

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

Art. 5º O parcelamento do solo deve ser precedido da fixação de diretrizes urbanísticas emitidas, com base nos parâmetros previstos no PDOT, pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observadas as contribuições, quando houver, dos órgãos ambientais, de infraestrutura e de mobilidade na sua elaboração.

Art. 6º Os parcelamentos do solo urbano devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I – respeitar a faixa não edificável de no mínimo 5 metros de cada lado, a contar dos limites das faixas de domínio previstas nas normas do Sistema Rodoviário do Distrito Federal;

II – respeitar, ao longo das águas correntes e dormentes, áreas de faixas não edificáveis de no mínimo 30 metros de cada lado, contados a partir da borda da calha do leito regular, salvo quando previsto de forma diversa na legislação ambiental ou quando fundado em estudos técnicos aprovados pelo órgão executor da política ambiental;

III – respeitar a reserva de faixa não edificável de no mínimo 15 metros de cada lado, a contar dos limites das faixas de domínio das ferrovias quando previstas em legislação própria;

IV – respeitar as áreas de preservação permanente, definidas pela legislação ambiental federal e distrital, sem prejuízo de outras exigências previstas em legislação específica;

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

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

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

§ 2º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data da publicação da Lei federal nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso I do *caput*, salvo por ato devidamente fundamentado.

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

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

I – alagadiços e sujeitos a inundações, antes da adoção das providências necessárias para assegurar o escoamento das águas, sem prejuízo das exigências da legislação ambiental específica;

II – em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

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

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

VI – que integrem unidades de conservação da natureza de que trata a Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

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

Parágrafo único. Excetuam-se das vedações previstas neste artigo os casos dispostos nos incisos I a V, desde que comprovada a possibilidade de solução por meio de laudo técnico, atestado por responsável técnico, com anuência dos órgãos ambiental e de recursos hídricos, da defesa civil e do sistema de saúde respectivamente competentes.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES

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

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

Art. 10. Desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes ou projeções, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Parágrafo único. Pode ser adotado procedimento simplificado nos processos de aprovação de desmembramento, de que trata o *caput*, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO DE LOTES

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

Art. 12. Condomínio de lotes é forma de ocupação do solo urbano admitida para os lotes integrantes do parcelamento, visando sua subdivisão em unidades autônomas de uso privativo, destinados à edificação, e áreas de propriedade comum, em regime condominial, nos termos do art. 1.358-A da Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e desta Lei Complementar.

§ 1º Admite-se a modalidade prevista no *caput* em lotes já registrados para os quais a legislação de uso e ocupação permita a sua implantação.

§ 2º O condomínio de lotes que se enquadre na hipótese do § 1º fica condicionado à oferta de áreas fora dos limites da poligonal da área privativa de que trata o art. 14.

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

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

I – a densidade populacional bruta;

II – as áreas mínimas das unidades autônomas;

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

IV – os usos permitidos;

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

VI – a máxima extensão territorial contínua de lotes permitida para implantação de condomínio de lotes;

VII – a taxa de permeabilidade mínima;

VIII – os afastamentos mínimos internos e externos aos lotes.

§ 2º A dimensão mínima e a dimensão máxima dos lotes destinados a implantação do condomínio de lotes são definidas nas diretrizes urbanísticas, emitidas com base nos parâmetros previstos no PDOT.

Art. 14. Nos casos em que o parcelamento contemple a criação de condomínio de lotes, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e aos espaços livres de uso público devem estar situadas fora dos limites da poligonal da área privativa e de propriedade comum aos condôminos.

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º Na hipótese do art. 15, I, o projeto de infraestrutura deve ser apresentado pelo parcelador ao órgão executor do licenciamento ambiental, de forma concomitante à análise do projeto de parcelamento pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 2º Os custos de manutenção das infraestruturas de que trata o *caput* são de responsabilidade dos condôminos, nos termos do art. 1.315 da Lei federal nº 10.406, de 2002.

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

TÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO

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

I – o licenciamento urbanístico;

II – o licenciamento ambiental;

III – o registro cartorial.

§ 1º Os procedimentos para aprovação de parcelamento do solo e o conteúdo do licenciamento urbanístico são os definidos no regulamento desta Lei Complementar e estão sujeitos à cobrança de taxas.

§ 2º O licenciamento ambiental pode ser objeto de dispensa nos casos especificados na respectiva norma ambiental ou em manifestação do órgão executor da política ambiental.

Art. 20. Nos casos em que a gleba seja objeto de parcelamento do solo em mais de 1 modalidade, incluindo o condomínio de lotes, a aprovação ocorre concomitantemente, em um único projeto de urbanismo, conforme definido no regulamento desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II **DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL**

Seção I

Do Licenciamento Urbanístico

Subseção I

Das Disposições Preliminares

Art. 21. O licenciamento urbanístico consiste na aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo, observadas as diretrizes urbanísticas emitidas com base nos parâmetros previstos no PDOT e aspectos ambientais, compreendendo:

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

II – a deliberação sobre a proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal – Conplan;

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

IV – a aprovação do parcelamento do solo por ato do chefe do Poder Executivo;

V – a expedição da licença urbanística.

Subseção II

Da Aprovação Preliminar do Projeto de Urbanismo

Art. 22. A aprovação preliminar do projeto de urbanismo de parcelamento do solo depende do cumprimento das seguintes etapas:

I – comprovação da propriedade da gleba;

II – apresentação do levantamento topográfico;

III – consultas sobre interferências e viabilidade do parcelamento;

IV – emissão de diretrizes urbanísticas;

V – apresentação do projeto de urbanismo.

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

§ 2º Os documentos técnicos que compõem o projeto de urbanismo e as etapas intermediárias são definidos em norma de apresentação de projeto de urbanismo, aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

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

§ 4º O cumprimento das etapas previstas no *caput*, ressalvado o disposto no inciso IV, é de

responsabilidade exclusiva do parcelador, incluindo as intervenções necessárias para atendimento das exigências estabelecidas pelos órgãos competentes e obtenção das respectivas anuências e licenças.

§ 5º Para atendimento do inciso III, devem ser apresentadas, no mínimo, manifestações das entidades responsáveis quanto às soluções de infraestrutura de manejo das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação estabelecidas na legislação federal e distrital aplicável ao parcelamento do solo.

§ 6º Cumpridas as etapas previstas no *caput*, o processo de parcelamento do solo é encaminhado ao órgão executor da política ambiental para manifestação quanto ao licenciamento ambiental em curso.

§ 7º A conclusão da aprovação preliminar do projeto de urbanismo está condicionada à manifestação técnica do órgão executor da política ambiental quanto à viabilidade ambiental do parcelamento do solo.

§ 8º O órgão executor da política ambiental deve definir, por meio de regulamento interno, os procedimentos para edição da manifestação acerca da viabilidade ambiental.

Art. 23. Nos casos em que a gleba ou conjunto de glebas seja objeto de mais de 1 projeto de urbanismo, é obrigatória a elaboração de plano de uso e ocupação de urbanismo, a ser aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. A aprovação de que trata o *caput* deve ser objeto de averbação na matrícula do imóvel, em até 180 dias.

Art. 24. Para a aprovação preliminar do projeto de urbanismo, deve ser realizada a análise da incidência do instrumento da Onalt da transformação de uso rural para urbano pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, nos termos da legislação específica aplicável.

Subseção III

Da Aprovação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan

Art. 25. A proposta de parcelamento do solo urbano é submetida à deliberação do Conplan, após manifestação favorável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. Para submissão ao Conplan, a proposta deve ser acompanhada da viabilidade ambiental, ou sua dispensa, expedida pelo órgão executor da política ambiental.

Art. 26. As eventuais recomendações do Conplan, no ato de sua deliberação, devem ser observadas no parcelamento do solo.

Subseção IV

Da Aprovação Técnica do Projeto de Urbanismo

Art. 27. Após a deliberação da proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conplan, o parcelador deve apresentar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o projeto de urbanismo, que consiste na consolidação final do projeto de parcelamento do solo urbano, conforme deliberado pelo Conplan e conteúdo definido na regulamentação desta Lei Complementar.

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

Parágrafo único. Em caso de manifestação técnica favorável, os documentos que compõem o projeto de urbanismo recebem a aprovação técnica.

Seção II

Do Licenciamento Ambiental

Art. 29. O procedimento de licenciamento ambiental obedece aos instrumentos legais aplicáveis à atividade de parcelamento do solo em matéria ambiental.

§ 1º Compete ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal o licenciamento ambiental para parcelamento do solo urbano.

§ 2º A licença ambiental deve ser requerida pelo parcelador ao órgão executor da política ambiental.

§ 3º O licenciamento ambiental deve observar os aspectos urbanísticos buscando a compatibilidade do uso e ocupação do solo com a sua viabilidade ambiental.

§ 4º Quando exigido pela legislação ambiental específica, o estudo ambiental do parcelamento do solo urbano é submetido a análise e manifestação do Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – Conam.

Art. 30. O licenciamento ambiental pode compreender os seguintes atos:

I – aprovação preliminar do respectivo estudo ambiental pelo Conam, quando couber;

II – manifestação de viabilidade ambiental pelo órgão executor da política ambiental do Distrito Federal, quando couber;

III – expedição de licença ambiental pelo órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

§ 1º O licenciamento ambiental, em regra, se encerra com a conclusão e entrega das obras de infraestrutura e com o cumprimento integral das condicionantes da licença de operação – LO ou da licença ambiental única – LAU, a depender do caso, dispensando, nessas hipóteses, a renovação de licenças ambientais.

§ 2º O dispositivo previsto no § 1º não dispensa o cumprimento das diretrizes e normas do zoneamento ecológico-econômico e dos zoneamentos de unidades de conservação e de outras normas ambientais, nem impede a atuação dos órgãos de fiscalização, auditoria e controle ambiental.

Art. 31. O licenciamento ambiental ou sua dispensa deve se dar de forma concomitante ao licenciamento urbanístico.

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

Art. 32. A aprovação pelo Conplan está condicionada à manifestação do órgão executor da política ambiental quanto à viabilidade do parcelamento do solo.

Seção III

Da Aprovação por Ato do Chefe do Poder Executivo

Art. 33. Após a aprovação técnica final do projeto de urbanismo, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal submete a proposta de parcelamento do solo à aprovação por ato do chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. Para aprovação por ato do chefe do Poder Executivo, a proposta de parcelamento do solo deve ser instruída necessariamente com a respectiva licença prévia ambiental, documento equivalente ou sua dispensa.

Seção IV

Da Licença Urbanística

Subseção I

Das Disposições Preliminares

Art. 34. A licença urbanística é o documento final da aprovação, emitido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que certifica:

I – o cumprimento dos requisitos previstos no art. 21, I a IV, necessários à aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo;

II – a expedição da licença prévia ambiental, ou de documento equivalente atestando a viabilidade ambiental do parcelamento do solo ou a sua dispensa;

III – a aprovação do cronograma físico-financeiro e da respectiva proposta de garantia ou a execução integral das intervenções e obras de infraestruturas definidas para o projeto.

§ 1º Os procedimentos necessários à expedição da licença urbanística serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§ 2º No prazo de até 180 dias a contar da publicação do decreto de aprovação do parcelamento de que trata o art. 33, o parcelador deve requerer a expedição da licença urbanística, que depende da aprovação do cronograma físico-financeiro, acompanhado da respectiva proposta de garantia para o registro do projeto.

§ 3º Fica dispensada a apresentação de cronograma físico-financeiro e da respectiva proposta de garantia quando comprovada, pelo parcelador, a execução integral das intervenções e obras de infraestruturas definidas.

Art. 35. Após a aprovação do cronograma físico-financeiro e a prestação da garantia pelo parcelador, ou da emissão do termo de verificação de obras de infraestrutura, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal expede a licença urbanística, com vistas ao registro cartorial do parcelamento.

Art. 36. São dispensados de aprovação do cronograma físico-financeiro e da constituição de garantia de execução das obras de infraestrutura os parcelamentos do solo urbano promovidos pelo poder público.

Subseção II

Do Cronograma Físico-Financeiro

Art. 37. O cronograma físico-financeiro deve indicar as intervenções e obras definidas nos termos do art. 39, com os respectivos custos, obtidos a partir do orçamento apresentado, e especificação de cronograma para cada execução, devendo ter prazo determinado de no máximo 4 anos, passível de prorrogação por igual período mediante apresentação de justificativa técnica.

§ 1º O cronograma físico-financeiro deve ser submetido à aprovação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal acompanhado de, no mínimo, os orçamentos que embasaram sua elaboração e, conforme o caso, estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos.

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

§ 3º Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o aceite do cronograma físico-financeiro, elaborado com base na aprovação, no visto ou no atestado dos órgãos competentes, conforme o caso.

§ 4º O aceite previsto no § 3º consiste na mera conferência da previsão de todas as intervenções definidas nos termos do art. 39 e seus respectivos orçamentos, não lhe cabendo a análise e a aprovação de estudos de concepção, projetos básicos, projetos executivos e orçamentos.

§ 5º No caso de inexecução das intervenções e obras definidas no cronograma físico-financeiro, deve ser realizada a atualização dos valores correspondentes utilizando-se o Índice

§ 6º É de responsabilidade do parcelador arcar com eventual diferença entre o valor atualizado do cronograma físico-financeiro e o valor da garantia ofertada, no caso de necessidade de execução da garantia.

Art. 38. O procedimento e a documentação necessária para aprovação do cronograma físico-financeiro e da garantia serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 39. O cronograma físico-financeiro deve incluir as seguintes intervenções e obras de infraestrutura:

- I – sistema de drenagem de águas pluviais;
- II – sistema de abastecimento de água potável;
- III – sistema de esgotamento sanitário ou outro sistema de coleta e tratamento;
- IV – sistema de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- V – sistema de iluminação pública;
- VI – calçada, meio fio, sarjeta e pavimentação nas vias públicas.

§ 1º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano ou as entidades competentes podem definir outras intervenções ou obras de infraestrutura não previstas neste artigo.

§ 2º Nos casos de parcelamentos conduzidos pelo poder público, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode dispensar determinadas intervenções previstas no *caput*, desde que haja justificativa devidamente fundamentada e observada a infraestrutura básica a que se refere o art. 2º, § 6º, da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 40. Após a definição das intervenções e obras necessárias, cabe ao parcelador a elaboração dos respectivos projetos, incluindo, obrigatoriamente, orçamentos e cronogramas físico-financeiros parciais e gerais das obras para implantação do parcelamento do solo urbano e, conforme o caso, estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos.

§ 1º Os documentos elencados no *caput* são submetidos pelo parcelador à aprovação ou visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, de acordo com norma específica que regulamente o ato.

§ 2º O visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção deve, no mínimo, atestar que os projetos apresentados atendem às obras e intervenções necessárias ao parcelamento do solo urbano.

Art. 41. O parcelador pode optar por atestar o cumprimento de que trata o art. 40, § 2º, devendo, neste caso, firmar termo de compromisso e declaração de responsabilidade pelos documentos apresentados, devidamente subscritos pelo parcelador e responsável técnico pela elaboração dos documentos, acompanhado de anotação ou registro de responsabilidade técnica por profissional habilitado.

§ 1º A correção das divergências apontadas pela entidade responsável pelas intervenções ou obras de infraestrutura e os documentos apresentados pelo parcelador é de inteira responsabilidade deste, incluindo os custos incidentes sobre eventuais acréscimos ou modificações impostas para atendimento das normas vigentes.

§ 2º Nos casos previstos no *caput*, a liberação da garantia somente se dá quando comprovado o cumprimento da implantação das intervenções e obras necessárias, com a manifestação favorável do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, sendo de inteira responsabilidade e risco do parcelador o cumprimento e atendimento das normas vigentes para a liberação da garantia ofertada.

Subseção III
Da Proposta de Garantia

Art. 42. Após a aprovação do cronograma físico-financeiro, o parcelador deve apresentar proposta de garantia de execução das obras, cujo valor deve cobrir integralmente o custo dos serviços a serem realizados.

§ 1º A garantia de execução das intervenções e obras de infraestrutura do parcelamento do solo urbano visa assegurar a execução da totalidade das intervenções e obras definidas nos termos do art. 39.

§ 2º São admitidas garantias reais e fidejussórias para atendimento do § 1º, nos termos do regulamento desta Lei Complementar.

§ 3º Na hipótese de garantia real, ela pode incidir sobre imóveis próprios ou de terceiros, sendo que, neste último caso, o proprietário deve comparecer nos instrumentos a serem firmados na qualidade de anuente e fiador das obrigações assumidas pelo parcelador.

§ 4º O parcelador pode optar pela garantia de execução de obras por meio de caução de imóveis, desde que apresente avaliação imobiliária, pública ou particular, realizada por profissional habilitado, na forma da regulamentação específica dos respectivos órgãos de classe.

§ 5º Caso o profissional habilitado de que trata o § 4º seja corretor de imóveis, é exigido o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI.

§ 6º Nos casos em que a garantia recaia sobre imóveis registrados, o valor a ser considerado é a tabela oficial da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

§ 7º O imóvel a ser dado em garantia deve ser localizado no Distrito Federal, estar livre e desimpedido de todo e qualquer ônus convencional, legal e judicial, bem como não pode ter sido dado em garantia de qualquer outra obrigação contraída pelo seu proprietário enquanto não concluídas todas as obras e intervenções.

§ 8º A garantia é considerada como prestada apenas quando o instrumento que a instituir estiver registrado na matrícula do imóvel dado em garantia.

§ 9º A proposta de garantia pode ser elaborada por intervenção ou obra, desde que o somatório das garantias atenda a totalidade das intervenções e obras de infraestruturas.

§ 10. As modalidades de garantia e os procedimentos aplicáveis para sua aprovação serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§ 11. A garantia deve ter validade e possuir o seu valor atualizado nos casos a seguir especificados, sob pena de embargo da obra ou cassação da licença, na forma dos arts. 98 e 100:

I – na inexecução das intervenções e obras no prazo previsto no cronograma físico-financeiro;

II – na eventual substituição da garantia;

III – no descaucionamento parcial;

IV – na eventual renovação da licença urbanística.

§ 12. Nos casos previstos no Capítulo III do Título I desta Lei Complementar, a garantia de execução das intervenções e obras de infraestrutura, de que trata o *caput* deste artigo, não se aplica às intervenções e obras previstas na área interna do lote destinado à implantação do condomínio de lotes.

Art. 43. Nos casos em que a garantia consistir nos próprios lotes a serem criados com o registro do parcelamento, a licença urbanística é expedida constando a identificação dos respectivos imóveis, que são registrados com a averbação do ônus.

Parágrafo único. A avaliação imobiliária, para os fins previstos no *caput*, deve considerar o

valor do lote, conforme parâmetros estabelecidos na regulamentação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

DO REGISTRO CARTORIAL

Art. 44. Concluído o licenciamento urbanístico, na forma do art. 21, o parcelador deve submeter o projeto de urbanismo aprovado ao registro imobiliário, em até 180 dias a contar da expedição da licença urbanística, sob pena de caducidade da aprovação.

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

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

§ 3º Para o registro cartorial de que trata este Capítulo, é suficiente e necessária a apresentação da licença urbanística emitida na forma da Seção IV do Capítulo II deste Título, acompanhada dos respectivos documentos técnicos, independentemente do licenciamento ambiental, observada, no que couber, a legislação federal.

Art. 45. O cartório de registro de imóveis competente deve dar ciência do registro do parcelamento do solo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos da legislação federal aplicável ao parcelamento do solo.

Art. 46. O registro do parcelamento ainda não integralmente implantado pode ser cancelado, total ou parcialmente, a requerimento do parcelador, desde que haja anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º Quando parcial, o cancelamento recai apenas sobre a parcela não implantada do parcelamento.

§ 2º O cancelamento do registro de que trata o *caput* depende de acordo entre o parcelador e os adquirentes de lotes integrantes do parcelamento, caso tenha havido alienação de unidade imobiliária.

§ 3º O registro de unidades imobiliárias empregadas como forma de pagamento da contrapartida pelo impacto urbanístico só pode ser cancelado conforme cálculo do valor proporcional da garantia, após o cancelamento previsto no *caput*.

§ 4º O parcelador deve informar o cancelamento do registro do parcelamento ao órgão gestor ambiental e aos órgãos licenciadores de infraestrutura, sob pena de sanção, na forma dos arts. 98 e 100 e da regulamentação desta Lei Complementar.

Art. 47. A anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na forma do art. 46, deve considerar, no mínimo:

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

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

§ 1º É proibida a anuência para o cancelamento do registro, em caso de prejuízo ao interesse público em razão do disposto nos incisos I e II do *caput*, ou por questões devidamente justificadas.

§ 2º A não anuência, na forma do § 1º, acarreta a manutenção do registro pela inviabilidade de seu cancelamento.

Art. 48. O cancelamento do registro de que trata o art. 46 implica novo registro da gleba remanescente para a poligonal objeto da anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e

urbano.

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

TÍTULO III

DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO

CAPÍTULO I

DO INÍCIO DAS OBRAS

Art. 49. A implantação do parcelamento, com o efetivo início das obras, fica condicionada à emissão da licença urbanística e ao respectivo licenciamento ambiental, ou sua dispensa, conforme as normas aplicáveis a cada um dos instrumentos.

Parágrafo único. O prazo para a execução das obras é o previsto no cronograma físico-financeiro, aprovado na forma dos arts. 37 a 41, sem prejuízo dos prazos estabelecidos na licença ambiental correspondente.

Art. 50. As obras e intervenções de infraestrutura nos parcelamentos do solo devem obedecer aos parâmetros técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e normas específicas das agências reguladoras.

CAPÍTULO II

DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA – TVI

Art. 51. A efetiva implantação do parcelamento de solo urbano é atestada pela expedição do termo de verificação de obras de infraestrutura – TVI.

§ 1º O TVI é o instrumento emitido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano que atesta a conclusão das intervenções e obras de infraestrutura no parcelamento do solo urbano no Distrito Federal.

§ 2º Para expedição do TVI, o parcelador deve reunir a documentação comprobatória da execução de cada obra ou intervenção junto aos órgãos públicos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção para apresentação ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º O parcelador deve apresentar o TVI ao órgão executor do licenciamento ambiental para fins de documentação.

§ 4º O TVI não desonera o parcelador das suas responsabilidades legais na solicitação e cumprimento de licenças ambientais.

Art. 52. A emissão do TVI se dá após o recebimento das intervenções e das obras de infraestrutura especificadas no cronograma físico-financeiro pelo órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, conforme regulamentação desta Lei Complementar.

§ 1º A emissão do TVI é de competência exclusiva do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que faz apenas a conferência das manifestações dos órgãos e entidades responsáveis pelo recebimento das intervenções e das obras de infraestrutura, relacionando-as com o cronograma físico-financeiro aprovado.

§ 2º A conferência de que trata o § 1º se limita ao aceite das manifestações dos órgãos e entidades, não cabendo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal o recebimento das intervenções e das obras de infraestrutura.

§ 3º Pode ser emitido TVI específico para cada obra de infraestrutura executada pelo parcelador e recebida pelo órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, ou um único TVI para todas as obras recebidas.

Art. 53. Após a emissão do TVI, o parcelador está habilitado a solicitar a liberação da

garantia de que trata o art. 42, junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, quando for o caso.

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

§ 2º A liberação parcial da garantia fica condicionada à conclusão total da respectiva intervenção, definida na forma do art. 39.

Art. 54. O procedimento e a documentação necessária para emissão do TVI serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PARA PROVIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I DO CONCEITO

Art. 55. Fica instituído o parcelamento do solo para provimento habitacional de interesse social.

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, são considerados parcelamentos do solo para provimento habitacional de interesse social aqueles promovidos pelo poder público ou ente privado que visam ampliar a oferta habitacional de interesse social, observados critérios de faixa de renda mensal dos beneficiários de programas habitacionais vigentes em âmbito distrital ou federal.

§ 2º O parcelamento do solo que se enquadre no disposto no § 1º é objeto de análise, aprovação e implantação prioritárias pelos órgãos e agentes afetos ao processo de parcelamento.

CAPÍTULO II

DA ATRIBUIÇÃO DO ÓRGÃO GESTOR DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E URBANO

Art. 56. Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano:

I – estabelecer regras e procedimentos simplificados para o parcelamento do solo urbano para provimento habitacional de interesse social;

II – autorizar, a requerimento dos proprietários, o uso exclusivamente residencial em lotes destinados a programas habitacionais de interesse social, inclusive em parcelamentos do solo já registrados;

§ 1º As regras, os procedimentos simplificados e as áreas de que trata este artigo são aprovados por ato do chefe do Poder Executivo.

§ 2º Estudos podem estabelecer densidade populacional específica, com vistas ao atendimento da política de provimento habitacional de interesse social, mediante compensação com a densidade de outras áreas, atendendo critérios estabelecidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 57. Nas matrículas das unidades imobiliárias decorrentes do parcelamento tratado neste Título, devem constar:

I – a destinação à habitação de interesse social;

II – a restrição da comercialização, conforme os critérios estabelecidos nos programas habitacionais vigentes em âmbito distrital ou federal, observado, no mínimo, a faixa de renda mensal dos beneficiários.

Art. 58. O parcelamento de que trata este Título não exime o parcelador do atendimento à legislação ambiental vigente.

Art. 59. As obras e intervenções de infraestrutura para os parcelamentos previstos neste Título devem obedecer aos parâmetros técnicos estabelecidos pela ABNT e normas específicas das

agências reguladoras

Parágrafo único. Caso não haja parâmetro técnico definido pela ABNT para obras e intervenções específicas, devem ser obedecidas as normativas da respectiva entidade gestora.

TÍTULO V

DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADO

Art. 60. O projeto urbanístico registrado em cartório de registro de imóveis pode ser objeto de retificações e ajustes, aprovados por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para corrigir erros materiais, coordenadas, azimutes e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-lo à implantação do parcelamento, quando:

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

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

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

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

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

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

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

VIII – forem identificadas divergências entre o projeto de urbanismo de regularização fundiária aprovado e a realidade fática constatada no momento do registro.

§ 1º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência dos proprietários do lote objeto da adequação e dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

§ 2º A inexecutabilidade de que trata o inciso I do *caput* deve ser confirmada por manifestação técnica conclusiva do órgão responsável pela gestão da respectiva infraestrutura.

§ 3º Os atos praticados na forma do *caput* não podem resultar em redução de área pública, exceto nos casos previstos no inciso VIII do *caput*, na proporção de 10% da área do lote objeto da retificação, desde que não impliquem alteração de sistema viário.

§ 4º Nos casos previstos no inciso III do *caput*, à exceção da implantação de praças e parques urbanos, as retificações e ajustes devem ser submetidos à apreciação do órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

§ 5º É assegurada prioridade às retificações e ajustes dos projetos urbanísticos localizados em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS.

Art. 61. São dispensadas de participação popular e deliberação do Conplan as retificações e ajustes de projeto urbanístico nas hipóteses previstas neste Capítulo, exceto quando houver qualquer redução de área pública.

TÍTULO VI

DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS

Art. 62. Para os fins desta Lei Complementar, o reparcelamento do solo consiste na reformulação de áreas previamente parceladas e registradas no cartório de registro de imóveis, com ajuste de sistema viário, áreas públicas e unidades imobiliárias.

§ 1º O reparcelamento do solo deve atender aos seguintes atos:

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

II – deliberação do Conplan;

III – aprovação do reparcelamento do solo por ato do chefe do Poder Executivo;

IV – a expedição da licença urbanística.

§ 2º O procedimento previsto no § 1º, I, e o conteúdo exigido para expedição da licença urbanística serão definidos no regulamento desta Lei Complementar.

§ 3º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência dos proprietários do lote objeto da adequação e dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

Art. 63. Fica autorizado o reparcelamento de áreas previamente registradas em cartório de registro de imóveis na forma desta Lei Complementar e em sua regulamentação, nas seguintes hipóteses:

I – criação e regularização de lotes destinados a equipamentos públicos já implantados;

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

III – reformulação de desenho urbano com alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas;

IV – reformulação de desenho urbano com ou sem alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas, e com alteração de usos e parâmetros urbanísticos;

V – criação e regularização de áreas destinadas a parques urbanos ou unidades de conservação previstas na Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com ou sem alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas.

§ 1º A aprovação do reparcelamento de que trata este Título pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal fica condicionada ao atendimento da legislação vigente.

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

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

§ 4º Quando exigido pela legislação ambiental específica, o reparcelamento de que trata este Título é submetido à análise do órgão ambiental.

§ 5º Quando a área dos lotes resultantes do reparcelamento não se enquadrar na faixa de área do lote original previsto na legislação de uso e ocupação do solo, deve ser criada nova faixa de área, mantendo inalterados os parâmetros originais.

§ 6º As alterações de usos e parâmetros urbanísticos de que trata o inciso IV do *caput* podem ser autorizadas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal para fins de licenciamento urbanístico, devendo ser, após sua efetiva implantação, necessariamente incorporados à Lei de Uso e Ocupação de Solo.

Art. 64. O reparcelamento, nas hipóteses do art. 63, I e II, fica dispensado da exigência de estudo de impacto urbanístico, estudo ambiental, processo de participação popular e deliberação do

Conplan.

Art. 65. O reparcelamento para reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas, na hipótese do art. 63, II, tem por finalidade a qualificação urbana das áreas consolidadas do Distrito Federal.

Parágrafo único. A reformulação de desenho urbano tratada no *caput* contempla:

I – o redimensionamento das unidades imobiliárias, com ajuste no formato de lotes ou projeções;

II – as alterações de traçado viário e estacionamentos;

III – a compensação de áreas entre equipamentos públicos e entre equipamentos públicos e áreas públicas;

IV – o desenho de novos espaços livres públicos.

Art. 66. A reformulação de desenho urbano de áreas parceladas com alteração das unidades imobiliárias e redução das áreas públicas, nas hipóteses do art. 63, III e IV, tem por finalidade o cumprimento do objetivo do PDOT de otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada.

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

I – alterações de traçado viário e estacionamentos;

II – redesenho de espaços livres públicos;

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

§ 2º O reparcelamento de que trata o *caput* deste artigo, bem como a hipótese do art. 63, V, ficam condicionados, além dos requisitos previstos no art. 62, à:

I – participação popular;

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

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

§ 3º A participação popular a que se refere o § 2º, I, deve ocorrer em uma das formas previstas no PDOT.

§ 4º Os casos previstos no *caput* podem estar sujeitos ao licenciamento ambiental.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO – OPAR

Art. 67. Fica criada a Outorga Onerosa de Alteração de Parcelamento do Solo – Opar como contrapartida para a alteração estabelecida no art. 63, IV.

§ 1º Os valores arrecadados em razão do pagamento da Opar integram o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e o Fundo Distrital de Habitação – Fundhis, na proporção de 50% para cada um dos fundos.

§ 2º Não se aplica a Opar nos casos:

I – de programas habitacionais de interesse social em que a alteração seja exclusivamente para inclusão do uso habitacional;

II – previstos na Lei Complementar nº 806, de 2009.

§ 3º Os recursos destinados ao Fundhis devem obrigatoriamente ser destinados à política habitacional de interesse social.

§ 4º O pagamento da outorga de que trata o *caput* pode ser convertido, integral ou parcialmente, em unidades imobiliárias, a serem destinadas ao órgão executor da política habitacional de interesse social do Distrito Federal, observado o art. 57.

§ 5º Os procedimentos e os valores para aplicação da Opar são definidos no regulamento desta Lei Complementar, devendo-se considerar, no mínimo:

- I – a valorização das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento;
- II – os parâmetros urbanísticos;
- III – supressão ou acréscimo de área pública;
- IV – quantidade de unidades imobiliárias;
- V – aumento da área privativa.

§ 6º Nos casos em que houver pagamento de Opar em razão da alteração de uso do lote, não há incidência concomitante de Onalt.

Art. 68. Os procedimentos referentes ao reparcelamento do solo serão dispostos na regulamentação desta Lei Complementar.

TÍTULO VII
DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 69. É admitida a alteração de lote integrante de parcelamento do solo urbano registrado em cartório de registro de imóveis, observada a legislação de uso e ocupação do solo do Distrito Federal, nas seguintes modalidades:

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

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

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

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

Parágrafo único. As alterações de lote integrante de parcelamento do solo urbano registrado em cartório de registro de imóveis de que trata o *caput* ficam sujeitas à manifestação favorável do órgão executor da política ambiental quando houver o uso previsto de PAC – Posto de Abastecimento de Combustíveis, assim definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal.

Art. 70. O requerimento para alteração de lote, em quaisquer das modalidades previstas neste Título, deve ser formalizado pelo proprietário ou por seu representante legalmente constituído, acompanhada da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel.

Parágrafo único. Os documentos e procedimentos para alteração de lote, em quaisquer das modalidades previstas neste Título, devem ser estabelecidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 71. Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a análise e aprovação, por ato próprio, de todas as modalidades de alteração de lote previstas neste Título, observado o disposto nesta Lei Complementar e em seu regulamento.

§ 1º Os casos previstos no PDOT devem ser submetidos ao Conplan.

§ 2º Os procedimentos para o remembramento e o desdobro podem ser analisados e aprovados em ato único, para fins de redimensionamento dos lotes originais.

§ 3º O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Iphan deve ser consultado nos

casos previstos na legislação específica.

Art. 72. Aprovada a alteração de lote, em quaisquer das modalidades, compete ao proprietário ou seu representante legalmente constituído o respectivo registro cartorial, no prazo de 180 dias, bem como a adoção de eventuais providências em relação aos negócios jurídicos lançados na matrícula do imóvel, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º O prazo previsto no *caput* pode ser prorrogado por igual período, mediante justificativa apresentada pelo proprietário ou seu representante legalmente constituído.

§ 2º As averbações e registros referentes a ônus reais e restrições de natureza judicial existentes na matrícula imobiliária original também devem ser transportados para as matrículas resultantes do desdobro ou remembramento.

§ 3º A comprovação do registro cartorial de quaisquer das modalidades previstas neste Título, a ser realizada por meio certidão de inteiro teor das matrículas posteriores à alteração, deve ser apresentada ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano e ao órgão fazendário, no prazo improrrogável de 30 dias a contar do ato, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

§ 4º Nos casos em que houver processo de licenciamento edilício em curso incidente sobre os imóveis objeto de quaisquer das modalidades de alteração de lote previstas neste Título, sua continuidade fica condicionada à comprovação do registro da alteração de lote no cartório de registro de imóveis competente, salvo disposição expressa em sentido contrário.

Art. 73. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve comunicar ao órgão fazendário do Distrito Federal as alterações de lote previstas neste Título, após a comprovação de que trata o art. 72, § 3º.

Art. 74. Nos casos previstos no art. 68, III e IV, os lotes alterados por desdobro ou remembramento devem retornar às dimensões, confrontações, endereçamento e parâmetros originais, conforme projeto urbanístico original do parcelamento registrado no cartório de registro de imóveis competente.

§ 1º Compete ao proprietário ou seu representante legalmente constituído a comprovação de que os lotes objeto da alteração pretendida foram objeto de desdobro ou remembramento anterior.

§ 2º A análise das alterações de lotes previstas no *caput* é dispensada da apresentação de projeto urbanístico, ressalvadas hipóteses excepcionais, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 75. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve definir, para a alteração de lote, nos casos previstos no art. 69, I e II:

I – os afastamentos que passam a existir a partir das novas divisas configuradas entre os lotes resultantes e os logradouros públicos, quando necessário;

II – o endereçamento dos lotes resultantes.

Art. 76. As edificações existentes nos lotes objeto de alteração, em quaisquer das modalidades previstas neste Título, devem estar de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados aos lotes resultantes.

§ 1º Compete ao proprietário ou seu representante legalmente constituído a comprovação de que a edificação existente está em conformidade com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes das alterações em quaisquer uma das modalidades previstas neste Título.

§ 2º A comprovação de que trata o § 1º se dá com a apresentação de laudo técnico, assinado pelo responsável técnico, com o respectivo registro de responsabilidade técnica, na forma a ser estabelecida por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º A análise e verificação da regularidade da edificação não compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, cabendo ao proprietário e ao responsável

técnico a responsabilidade pelas informações prestadas, sujeitando-se às sanções administrativas, cíveis e penais decorrentes de eventual divergência constatada.

Art. 77. Nos casos em que as edificações existentes estejam em desconformidade com o previsto no art. 76, o proprietário deve:

I – apresentar declaração que indique as desconformidades a serem corrigidas, acompanhada de termo de compromisso para aprovação de projeto de arquitetura e execução das correções; ou

II – realizar a demolição da edificação existente, apresentando a respectiva licença de demolição acompanhada de termo de compromisso para realização da demolição, como condição para aprovação da alteração do lote.

§ 1º Nos casos previstos no *caput*, o proprietário deve averbar cláusula resolutiva na matrícula do respectivo imóvel resultante, indicando a obrigação assumida pelo termo de compromisso firmado, para a concretização da alteração do lote.

§ 2º A baixa da cláusula resolutiva se dá quando da averbação da carta de habite-se ou comprovação da demolição na respectiva matrícula do imóvel, e deve ser realizada em até 5 anos, a contar do registro cartorial da alteração do lote, passível de prorrogação por igual período mediante justificativa.

§ 3º O descumprimento do disposto nos §§ 1º e 2º implica anulação da alteração, retornando o lote às suas características originais.

CAPÍTULO II DO DESDOBRO

Art. 78. Os lotes resultantes do desdobro devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I – ter no mínimo 1 testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico registrado;

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

III – manter os mesmos parâmetros de uso e ocupação do lote original, salvo o previsto no art. 81;

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

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

Art. 79. É vedado o desdobro nos casos de:

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

II – projeção;

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

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

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

§ 2º Excetua-se do disposto no inciso I do *caput* os lotes destinados:

I – a UOS RO 1, RO 2, RO 3 em que a área dos lotes resultantes do desdobro seja igual ou superior à área média dos lotes de mesmo uso, calculado com base no Quadro Demonstrativo de

Unidades Imobiliárias – QDUI do parcelamento do solo que lhe deu origem, quando o projeto urbanístico de desdobro for promovido pelo poder público ou em razão de decisão judicial;

II – a habitação de interesse social vinculada aos programas governamentais de provisão habitacional, quando o projeto urbanístico de desdobro for promovido pelo poder público ou em razão de decisão judicial;

III – a habitação de interesse social vinculada aos programas governamentais de regularização fundiária, quando o projeto urbanístico de desdobro for promovido pelo poder público ou em razão de decisão judicial;

IV – aos casos previstos na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009.

Art. 80. O desdobro que resulte em lote cujo acesso obrigatoriamente faça divisa com faixa de domínio de rodovia deve ser precedido de anuência do órgão responsável pela sua gestão.

Art. 81. O desdobro pode resultar em lotes com parâmetros distintos do lote original desde que os coeficientes de aproveitamento dos lotes resultantes sejam distribuídos de forma que o potencial construtivo do lote original não seja ultrapassado.

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

Art. 82. Quando a área dos lotes resultantes do desdobro não se enquadrar na faixa de área do lote original previsto na legislação de uso e ocupação do solo, deve ser criada nova faixa de área, mantendo-se inalterados os parâmetros originais.

CAPÍTULO III DO REMEMBRAMENTO

Art. 83. O remembramento de lotes é admitido nos casos em que os lotes originais possuam os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo.

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

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

Art. 84. A área do lote resultante do remembramento deve corresponder exatamente ao somatório das áreas registradas em cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. Para o remembramento de lotes de proprietários distintos, deve ser apresentado documento com a anuência específica dos respectivos proprietários, lavrado em cartório de notas e títulos.

Art. 85. Nos casos previstos neste Capítulo, a análise de que trata o art. 71 pode ser realizada simultaneamente ao licenciamento edilício, conforme definido no regulamento desta Lei Complementar.

§ 1º Excetua-se do procedimento disposto no *caput* o remembramento de lotes que resultem em:

I – área de lote ou projeção superior a 2.500,00 metros quadrados;

II – testada igual ou maior que 100,00 metros; ou

III – testadas voltadas para mais de 1 via ou logradouro público.

§ 2º Nos casos previstos neste artigo, o licenciamento edilício substitui o ato de aprovação previsto no art. 71.

TÍTULO VIII

DAS TAXAS

Art. 86. Lei específica estabelecerá as bases para instituição e cobrança das seguintes taxas:

I – taxa de licenciamento urbanístico de parcelamento do solo urbano;

II – taxa de análise e aprovação de projeto de urbanismo;

III – taxa de análise e aprovação de desdobro, remembramento e suas respectivas reversões.

§ 1º Ficam isentos das taxas previstas no *caput* os casos em que as áreas objeto da análise estiverem localizadas em ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social ou de projetos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

§ 2º As hipóteses de incidência, base de cálculo, isenções, valores e demais condições necessárias para aplicação das taxas são definidas na lei específica.

§ 3º O pagamento das taxas citadas neste artigo não dispensa o pagamento das demais taxas existentes, relacionadas a outros atos previstos nesta Lei Complementar.

TÍTULO IX

DAS RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I

DO PODER PÚBLICO

Art. 87. É responsabilidade dos órgãos e entidades públicas do Distrito Federal a observância do disposto nesta Lei Complementar e em seu regulamento, em especial a fiscalização quanto ao cumprimento das condições estabelecidas para aprovação de parcelamento do solo urbano e adoção de medidas que coíbam o parcelamento irregular.

Art. 88. Caso constatadas quaisquer irregularidades nos processos de parcelamento do solo urbano que possam indicar infração ética, cuja responsabilidade seja atribuída a responsável técnico, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, o poder público deve comunicar formalmente os respectivos conselhos profissionais, acompanhado do memorial narrativo dos fatos e cópia integral do processo, para que seja apurada eventual infração ético-disciplinar.

§ 1º Nos casos em que as irregularidades não sejam constatadas, mas havendo identificação de indícios suficientes da prática de infração penal, cabe ao órgão que identificou os indícios comunicar à autoridade policial para adoção das medidas cabíveis, sem prejuízo de outras medidas aplicáveis pelo próprio órgão comunicante.

§ 2º Nos casos previstos neste artigo, comunicados os órgãos competentes, o processo administrativo fica suspenso, podendo ser retomado, a requerimento dos interessados, desde que esclarecidos os indícios de irregularidades ou de prática de infrações penais, por decisão do chefe do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

Art. 89. É de responsabilidade das entidades gestoras das respectivas infraestruturas necessárias à aprovação do parcelamento do solo urbano, no âmbito de sua competência:

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

II – analisar a viabilidade de atendimento pelo sistema existente;

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

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

V – analisar, visar e aprovar, nos termos desta Lei Complementar, os estudos de concepção,

projetos básicos ou projetos executivos para as obras de infraestruturas necessárias;

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

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

§ 1º O rol disposto no *caput* não restringe a entidade gestora da infraestrutura de exercer outras atribuições, conforme sua legislação específica e regulamento desta Lei Complementar.

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

Art. 90. É de responsabilidade do órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal:

I – realizar a fiscalização, a qualquer tempo, da implantação do parcelamento do solo urbano, a fim de verificar a adequação ao projeto aprovado;

II – adotar as providências cabíveis no caso de descumprimento desta Lei Complementar e das demais legislações aplicáveis;

III – acionar, em caso de risco ou danos a terceiros, a Defesa Civil do Distrito Federal e o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

IV – acionar, em caso de risco ou dano ambiental, os órgãos gestor e executor da política ambiental;

V – aplicar as sanções previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O rol disposto no *caput* não restringe o órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal de exercer outras atribuições, conforme sua legislação específica e regulamento desta Lei Complementar.

Art. 91. Compete ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal a fiscalização, a qualquer tempo, dos aspectos ambientais relacionados à implantação dos atos previstos nesta Lei Complementar e no seu regulamento.

CAPÍTULO II

DO PROPRIETÁRIO OU PARCELADOR

Art. 92. É de responsabilidade do proprietário ou do parcelador dar início, acompanhar o andamento e prover as informações e documentos necessários ao processo de aprovação dos atos previstos nesta Lei Complementar e no seu regulamento.

Art. 93. Constitui responsabilidade do proprietário ou do parcelador:

I – apresentar estudos técnicos, projetos urbanísticos e projetos de infraestrutura, de todas as etapas do processo de parcelamento do solo urbano, alteração de lotes ou condomínios de lotes, conforme regulamentação desta Lei Complementar e demais legislações pertinentes, incluindo demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas;

II – garantir a veracidade dos documentos apresentados;

III – apresentar ao órgão competente o registro de responsabilidade técnica e eventuais alterações para os projetos e os estudos;

IV – apresentar avaliação imobiliária realizada por profissional habilitado mediante apresentação de documentação de responsabilidade técnica, quando for o caso;

V – iniciar as obras de infraestrutura somente após o seu licenciamento ambiental e urbanístico, na forma do regulamento;

VI – comunicar aos órgãos ambiental e de fiscalização de atividades urbanas e aos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de infraestrutura básica o início das obras;

VII – instalar e manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;

VIII – apoiar os atos necessários à fiscalização;

IX – manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação de ordem técnica relativa ao processo de licenciamento urbanístico e ambiental;

X – informar aos órgãos ambiental e de fiscalização de atividades urbanas, aos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de infraestrutura básica e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a alteração da responsabilidade técnica da obra;

XI – apoiar as providências de manutenção, integridade e preservação das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;

XII – executar ou reconstruir, no final da obra, os logradouros públicos contíguos ao parcelamento do solo urbano, de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano;

XIII – comunicar à coordenação do sistema de defesa civil as ocorrências que:

a) apresentem situação de risco;

b) comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou a estabilidade da própria obra ou edificação;

c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular;

XIV – adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso XIII;

XV – apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento urbanístico e ambiental;

XVI – responder administrativamente pelo funcionamento e pela segurança da obra;

XVII – proceder ao registro cartorial do parcelamento do solo, no competente cartório de registro de imóveis, nos termos desta Lei Complementar e da legislação federal correlata;

XVIII – apresentar ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a documentação do parcelamento do solo urbano e das alterações de lotes e condomínios de lotes registrada no cartório de registro de imóveis, no prazo de 30 dias após a efetivação do registro cartorial;

XIX – comunicar imediatamente ao órgão gestor do meio ambiente qualquer iminência ou a efetiva ocorrência de dano ambiental.

§ 1º O rol disposto neste artigo não impede que, mediante justificativa técnica, sejam solicitadas outras ações do proprietário ou do parcelador, conforme disposto em legislação específica, nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

§ 2º Os procedimentos e documentação necessários para o cumprimento do disposto neste artigo são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 94. Para fins desta Lei Complementar, são responsáveis técnicos os profissionais legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente pelo parcelamento do solo urbano, conforme legislação específica e regulamentações dos órgãos de classes.

Art. 95. Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração do projeto de urbanismo de parcelamento do solo urbano, bem como de quaisquer das ações previstas nesta Lei Complementar, as seguintes atribuições:

- I – registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;
- II – responder pela veracidade das informações técnicas fornecidas;
- III – obedecer ao PDOT e demais legislações aplicáveis;
- IV – informar seu contratante sobre quaisquer questões ou decisões que possam afetar a qualidade, os prazos e custos de seus serviços profissionais;
- V – assumir a responsabilidade pela orientação transmitida a seus contratantes;
- VI – apresentar procuração de representante legal para atuar no processo de parcelamento do solo urbano.

§ 1º O rol disposto neste artigo não impede que, mediante justificativa técnica, sejam solicitadas outras ações, conforme legislação específica, esta Lei Complementar e sua regulamentação.

§ 2º Os procedimentos e documentação necessários para o cumprimento do disposto neste artigo são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 96. Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:

- I – adotar medidas de segurança para resguardar a integridade do meio ambiente e dos bens públicos e privados que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;
- II – cuidar da manutenção, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;
- III – assegurar a fiel execução da obra de acordo com o projeto de urbanismo e de infraestrutura básica aprovados e com respectivo instrumento de garantia;
- IV – atender à legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive de demolições;
- V – manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;
- VI – atender às condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação de segurança do trabalho;
- VII – garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;
- VIII – providenciar condições de armazenamento adequadas para os materiais estocados na obra;
- IX – comunicar aos órgãos ou entidades públicas competentes o início, o andamento e a conclusão da respectiva obra de infraestrutura básica.

§ 1º O responsável técnico pela execução da obra é solidariamente responsável pela comunicação à coordenação do sistema de defesa civil e aos órgãos de proteção ambiental, quando for o caso, pela prevenção ou pela cessação das ocorrências que afetem a manutenção, a integridade e as condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações, assim como sobre os riscos potenciais ou danos efetivos ao meio ambiente, sendo que a ação ou a omissão do proprietário não o isenta de responsabilidade.

§ 2º O rol disposto neste artigo não impede que, mediante justificativa técnica, sejam solicitadas outras ações, conforme legislação específica, esta Lei Complementar e sua regulamentação.

§ 3º Os procedimentos e documentação necessária para o cumprimento deste artigo são os definidos no regulamento desta Lei Complementar.

TÍTULO X

DA FISCALIZAÇÃO, DAS MEDIDAS CAUTELARES, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 97. Compete ao órgão de fiscalização de atividades urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa:

I – fiscalizar:

- a) a ocupação do território;
- b) as obras e as intervenções constantes na licença urbanística;
- c) as recomendações da licença ambiental ou de outro documento;
- d) os parcelamentos do solo, em quaisquer de suas modalidades, observando a existência de documentação, de autorização dos órgãos competentes;

II – solicitar a documentação do licenciamento do parcelamento;

III – realizar vistorias e auditorias;

IV – monitorar o cumprimento dos embargos ou interdição;

V – verificar a conformidade da locação do parcelamento do solo urbano com o projeto de urbanismo aprovado;

VI – verificar se a implantação do parcelamento do solo urbano, em quaisquer de suas modalidades, obteve os licenciamentos previstos nesta Lei Complementar;

VII – aplicar as sanções relativas às infrações especificadas nesta Lei Complementar.

§ 1º O órgão de fiscalização pode, quando necessário, requisitar o apoio policial.

§ 2º No ato de fiscalização, o órgão competente deve atestar:

I – se a implantação do parcelamento do solo urbano, em qualquer de suas modalidades, obteve os licenciamentos previstos nesta Lei Complementar;

II – a conformidade da locação do parcelamento do solo urbano com o projeto de urbanismo aprovado.

§ 3º O rol disposto neste artigo é exemplificativo, podendo o órgão o fiscalizador executar todas as atividades necessárias ao cumprimento de sua competência institucional.

CAPÍTULO II DAS MEDIDAS CAUTELARES

Art. 98. Nas ações de fiscalização e inspeção, podem ser adotados como medidas cautelares, isolada ou cumulativamente:

I – embargo parcial ou total da obra;

II – interdição parcial ou total da obra;

III – apreensão de materiais, equipamentos e documentos;

IV – demolição de edificações;

V – intervenção na execução das obras de infraestrutura;

VI – apreensão de veículos, máquinas, equipamentos, utensílios, instrumentos e objetos de qualquer natureza;

VII – destruição ou inutilização de materiais, equipamentos, documentos, *folders*, propagandas e similares, instrumentos e objetos de qualquer natureza.

§ 1º As medidas cautelares devem ser aplicadas na forma do regulamento, quando observada a necessidade de prevenir dano ou mitigar risco ou perigo à ordem urbanística, ao consumidor, à saúde ou ao meio ambiente.

§ 2º A medida cautelar aplicada pela fiscalização deve ser encaminhada para ciência da chefia imediata ou do superior hierárquico.

§ 3º A aplicação da medida cautelar deve ser motivada, justificada e devidamente fundamentada, devendo ser cessada quando sanado o risco, findo o embargo oposto à ação da fiscalização ou quando sanadas as irregularidades apontadas.

§ 4º A medida cautelar aplicada pode ser convertida em termo de ajustamento de conduta – TAC, quando couber, pactuado entre as partes, conforme disposto em regulamento.

§ 5º Na aplicação das medidas cautelares, deve ser aplicado um procedimento mais célere que permita ao infrator demonstrar a possibilidade de sanar a irregularidade ou reverter os riscos, o que não afasta a aplicação das sanções elencadas no art. 99.

§ 6º A medida cautelar constante nos incisos IV e VII do *caput* somente é aplicada em situações de irregularidades flagrantes de implantação de parcelamento do solo de forma irregular, com risco de prejuízo financeiro ao adquirente de lotes; com risco iminente e de difícil reparação ao meio ambiente, à ordem urbanística e à saúde.

§ 7º Confirmadas as razões que ensejaram a aplicação das medidas cautelares, o fiscalizado deve assumir o ônus referente às medidas cautelares estabelecidas, não sendo devida indenização por eventuais prejuízos ou perdas.

§ 8º Não são objeto da medida cautelar de destruição ou inutilização materiais, equipamentos, documentos, *folders*, propagandas e similares instrumentos e objetos de qualquer natureza que sejam necessários à instrução de inquérito policial, para investigação dos crimes previstos na Lei federal nº 6.766, de 1979.

CAPÍTULO III DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 99. Para efeito desta Lei Complementar, considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva que importe inobservância aos preceitos desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

§ 2º Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie.

§ 3º Incidem, na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis, o responsável técnico, o arquiteto, o engenheiro, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização do empreendimento sem autorização do poder público ou em desacordo com as licenças emitidas.

Art. 100. Sem prejuízo das sanções civis e penais previstas na legislação federal, as infrações às normas desta Lei Complementar e de seu regulamento são punidas, isolada ou cumulativamente, com as seguintes penalidades:

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

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

III – embargo parcial ou total da obra;

IV – interdição parcial ou total da obra;

V – intimação demolitória;

VI – apreensão de materiais, equipamentos e documentos;

VII – cassação das licenças;

VIII – demolição de edificações;

IX – intervenção na execução das obras de infraestrutura;

X – suspensão temporária ou definitiva da emissão de alvarás, autorizações, licenças e processos em que constem quaisquer das pessoas mencionadas no art. 99;

XI – apreensão de veículos, máquinas, equipamentos, utensílios, instrumentos e objetos de qualquer natureza.

§ 1º A advertência pode ser aplicada com fixação do prazo para que seja regularizada a situação, sob pena de penalidade mais grave.

§ 2º As despesas havidas na aplicação das sanções previstas no *caput* devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

Art. 101. A pena de multa consiste no pagamento do valor correspondente:

I – nas infrações leves, de 1 a 10 salários mínimos;

II – nas infrações médias, de 11 a 25 salários mínimos;

III – nas infrações graves, de 26 a 50 salários mínimos;

IV – nas infrações gravíssimas, de 51 a 1.000 salários mínimos.

Parágrafo único. Na fixação do valor da multa, a autoridade leva em conta a capacidade econômica do infrator.

Art. 102. No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.

§ 1º Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.

§ 2º Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpre os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória.

§ 3º Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:

I – mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória;

II – diariamente, nos casos de descumprimento do embargo.

Art. 103. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

Art. 104. As infrações classificam-se em leves, médias, graves e gravíssimas.

§ 1º São infrações leves, sujeitas à advertência e à multa:

I – deixar o responsável técnico de registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;

II – não informar o responsável técnico ao seu contratante quaisquer questões ou decisões que possam afetar a qualidade ou os prazos dos seus serviços profissionais;

III – não adotar medidas de segurança para resguardar a integridade do meio ambiente e dos bens públicos e privados que possam ser afetados pela obra;

IV – deixar o responsável técnico de manter no local da obra a documentação referente ao processo de licenciamento;

V – não apresentar o proprietário ou parcelador ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano a documentação dos parcelamentos e das alterações de lotes e condomínios de lotes registrada no cartório de registro de imóveis, no prazo de 30 dias após a efetivação do registro

cartorial;

VI – não apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento urbanístico e ambiental.

§ 2º São infrações médias, sujeitas à multa, a embargo parcial ou total da obra e à interdição parcial ou total da obra:

I – executar obras tendentes à implantação de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem observância de exigências da licença urbanística ou da licença ambiental;

II – causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;

III – não reparar os danos causados às concessionárias de serviços públicos, na implantação de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, após intimação para fazê-lo;

IV – não alterar os documentos de licenciamento, no caso de transferência de propriedade ou alteração do responsável técnico;

V – deixar de apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;

VI – não comunicar imediatamente ao órgão gestor do meio ambiente qualquer iminência ou a efetiva ocorrência de dano ambiental;

VII – não comunicar o início das obras aos órgãos ambiental e de fiscalização de atividades urbanas e aos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos de infraestrutura básica;

VIII – não instalar ou não manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;

IX – negligenciar o registro cartorial do parcelamento do solo no competente cartório de registro de imóveis, nos termos desta Lei Complementar e da legislação federal correlata.

§ 3º São infrações graves sujeitas à multa, à interdição parcial ou total da obra; à intimação demolitória; e à apreensão de materiais, equipamentos e documentos:

I – dar início às obras de infraestrutura antes de licenciamento nos órgãos competentes;

II – não executar ou não reconstruir, no final da obra, os logradouros públicos contíguos ao parcelamento do solo urbano, de forma a permitir a acessibilidade ao espaço urbano;

III – deixar de reparar os danos causados às redes de infraestrutura pública durante a obra;

IV – negligenciar a conservação e a segurança da obra;

V – não comunicar à coordenação do sistema de defesa civil as ocorrências que apresentem situação de risco; comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou a estabilidade da própria obra ou edificação; e impliquem dano ao patrimônio público ou particular;

VI – colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;

VII – deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;

VIII – deixar de providenciar os cuidados obrigatórios impostos para a intervenção em áreas públicas.

§ 4º São infrações gravíssimas, sujeitas a multa; intimação demolitória; demolição; apreensão de materiais, equipamentos e documentos; cassação das licenças; intervenção na execução das obras de infraestrutura; e incorporação de veículos, máquinas, equipamentos, utensílios, instrumentos e objetos de qualquer natureza ao patrimônio do Fundurb:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, em quaisquer de suas modalidades, sem a expedição da competente licença urbanística;

II – dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, em quaisquer de suas modalidades, sem atentar às condicionantes ambientais previstas na licença ou em outro documento;

III – deixar de adotar as providências determinadas pelo órgão competente em obras e edificações com risco iminente;

IV – executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização, localizadas em área pública;

V – executar obra de implantação de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem acompanhamento e registro do profissional habilitado,

VI – descumprir auto de embargo, intimação demolitória ou interdição;

VII – apresentar documentos sabidamente falsos;

VIII – deixar de providenciar o termo de verificação de infraestrutura;

IX – fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

X – vender ou prometer vender lote ou parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 105. As infrações à presente Lei Complementar são apuradas em processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, observados o rito e os prazos estabelecidos em seu regulamento, respeitados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 106. Aplica-se às disposições deste Capítulo, no que couber, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

TÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 107. Em quaisquer das hipóteses previstas nesta Lei Complementar, o parcelador deve apresentar certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, bem como da documentação pessoal do seu proprietário e do procurador, quando for o caso.

§ 1º A existência de ônus reais e restrições de natureza judicial na matrícula imobiliária dos imóveis objeto de qualquer dos atos previstos nesta Lei Complementar pode ensejar a impossibilidade de efetivação do ato, competindo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a análise e definição acerca da possibilidade de prosseguimento do processo.

§ 2º Entende-se por certidão atualizada de inteiro teor da matrícula aquela com data de no máximo 30 dias anteriores ao protocolo do projeto de parcelamento, podendo ser solicitada nova certidão antes da aprovação do parcelamento.

Art. 108. É vedado vender ou prometer vender lote ou parcela de loteamento ou desmembramento não registrados.

Art. 109. O regulamento desta Lei Complementar deve prever formas de participação da sociedade civil no controle do parcelamento irregular do solo.

Art. 110. Para fins de aplicação desta Lei Complementar considera-se viabilidade ambiental a licença prévia ambiental, ou o documento equivalente atestando a viabilidade ambiental do parcelamento do solo ou a sua dispensa.

Art. 111. Não se aplica o disposto nesta Lei Complementar:

I – ao condomínio urbanístico previsto no art. 45 do PDOT, que será instituído no registro do licenciamento edilício;

II – aos casos de desdobro previstos na Lei Complementar nº 875, de 2013;

III – ao art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2018.

Art. 112. Até o decurso do prazo de que trata o art. 119, II, o parcelador pode optar pelas disposições e procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar e respectivo regulamento, ou pelo disposto na Lei Complementar nº 710, de 6 de setembro de 2005, e no Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006.

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

Art. 113. Compete ao proprietário ou parcelador, pessoalmente ou por procurador devidamente constituído, o cumprimento das exigências porventura estabelecidas no decorrer do processo de aprovação de quaisquer dos atos previstos nesta Lei Complementar, sujeitando-se aos prazos e sanções a serem definidos em seu regulamento.

Art. 114. As poligonais de parcelamentos do solo devem ser publicadas no sistema de documentação urbanística e cartográfica do Distrito Federal, para acesso público e gratuito, no prazo de 90 dias a contar do registro cartorial do projeto urbanístico, com vistas ao monitoramento e transparência dos atos públicos.

Art. 115. Os procedimentos para o parcelamento do solo urbano de que trata esta Lei são públicos, sendo direito dos cidadãos do Distrito Federal a obtenção integral de informações em meio acessível, didático e virtual, na forma do regulamento.

§ 1º O direito previsto no *caput* é efetivado, no mínimo, com a divulgação de informações atualizadas referentes:

I – às etapas, documentos, requisitos e legislação aplicáveis aos procedimentos de parcelamento do solo;

II – aos procedimentos em tramitação, com a identificação do parcelador, da área objeto do parcelamento, das decisões já exaradas pelo poder público no âmbito do procedimento e das etapas já cumpridas e a cumprir;

III – às decisões exaradas pelo poder público em parcelamentos com procedimentos já encerrados.

§ 2º As informações previstas no § 1º, além de outras previstas em regulamento, devem ser divulgadas e atualizadas em linguagem acessível, por meio de página virtual unificada, de modo a facilitar o entendimento e a fiscalização por parte da sociedade acerca dos procedimentos de parcelamento do solo no Distrito Federal.

§ 3º Os órgãos partícipes dos procedimentos de parcelamento de que trata esta Lei devem consolidar suas decisões de maneira a construir acervo jurisprudencial acessível a todos os cidadãos do Distrito Federal.

Art. 116. Fica determinada a implantação da gestão integrada do licenciamento de projetos relacionados ao desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.

§ 1º Compete ao Poder Executivo a regulamentação do disposto no *caput*, estabelecendo competências, procedimentos e áreas de atuação de cada órgão envolvido no licenciamento, devendo participar, no mínimo:

I – o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

II – o órgão executor do licenciamento ambiental;

III – a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil;

- IV – a Companhia Energética de Brasília;
- V – o órgão de gestão e soluções em saneamento ambiental;
- VI – o órgão executivo rodoviário de trânsito do Distrito Federal;
- VII – o órgão executivo de trânsito do Distrito Federal;
- VIII – o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- IX – a agência de regulação dos usos das águas e dos serviços públicos do Distrito Federal;
- X – o órgão de fiscalização do Distrito Federal;
- XI – a Neoenergia Brasília.

§ 2º A coordenação da gestão integrada compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º A gestão integrada de que trata o *caput* deve prever comitê gestor para definição e acompanhamento de projetos prioritários.

Art. 117. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de 180 dias.

Art. 118. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 119. Ficam revogadas:

I – na data de publicação desta Lei Complementar:

- a) a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995;
- b) a Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008; e
- c) a Lei Complementar nº 950, de 7 de março de 2019;

II – em 1 ano a contar da data de publicação desta Lei Complementar, a Lei Complementar nº 710, de 2005.

Sala das Sessões, 24 de outubro de 2023.

MANOEL ÁLVARO DA COSTA

Secretário Legislativo



Documento assinado eletronicamente por **MANOEL ALVARO DA COSTA - Matr. 15030, Secretário(a) Legislativo(a)**, em 30/10/2023, às 12:14, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0

Código Verificador: **1410100** Código CRC: **69CE7833**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 5º Andar, Sala 5.10– CEP 70094-902– Brasília-DF– Telefone: (61)3348-8275
www.cl.df.gov.br - seleg@cl.df.gov.br

00001-00047072/2023-97

1410100v2