



[Legislação Correlata - Portaria 13 de 06/02/2025](#)

[Legislação Correlata - Portaria 34 de 19/03/2025](#)

[Legislação Correlata - Portaria 76 de 06/06/2025](#)

[Legislação Correlata - Portaria 87 de 27/09/2024](#)

DECRETO Nº 46.143, DE 19 DE AGOSTO DE 2024

Regulamenta a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 100, incisos VII e XXVI, 100 da Lei Orgânica do Distrito Federal, as disposições da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023 e considerando o que consta do Processo 00390-00004024/2024-59, DECRETA:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta a [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#), que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal.

§ 1º O disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto se aplicam:

- I - a novos parcelamentos do solo urbano;
- II - aos condomínios de lotes;
- III - à retificação e ajustes de projeto de urbanismo registrado;
- IV - ao reparcelamento do solo urbano; e
- V - ao desdobro e remembramento de lotes e suas reversões.

§ 2º A Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e o disposto neste Decreto se aplicam aos projetos de urbanismo de áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, após o respectivo registro cartorial.

Art. 2º Para fins do disposto neste Decreto e na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, aplicam-se as definições contidas no Anexo I deste regulamento.

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 3º Constituem objetivos do parcelamento do solo urbano, previsto na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto:

- 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; e

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.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS

Art. 4º 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; e

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 atravessassem 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.

CAPÍTULO III DAS VEDAÇÕES

Art. 5º 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; e

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.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS GERAIS

CAPÍTULO I DAS COMPETÊNCIAS

Art. 6º Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal:

I - a análise e aprovação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo urbano e de condomínio de lotes;

II - a análise e aprovação de retificação e ajustes de projeto urbanístico registrado em cartório de registro de imóveis;

III - a análise e aprovação de projeto urbanístico de reparcelamento do solo urbano;

IV - a análise e aprovação de projeto urbanístico de desdobro, remembramento de lotes e suas respectivas reversões; e

V - a emissão da licença urbanística, na forma da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste Decreto.

Parágrafo único. Os processos de que tratam o caput tem início no órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, responsável por sua coordenação.

Art. 7º Compete ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal, o licenciamento ambiental para parcelamento do solo urbano ou reparcelamento, ou sua dispensa, na forma da respectiva legislação ambiental, observado o disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto.

Art. 8º O licenciamento urbanístico e ambiental dos parcelamentos do solo urbano deve ocorrer de forma concomitante.

Art. 9º Compete ao parcelador ou proprietário o registro cartorial dos atos previstos no § 1º do art. 1º deste Decreto, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 1979, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023,

Parágrafo único. Nos casos de projetos urbanísticos elaborados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, compete à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap as providências necessárias ao registro cartorial.

CAPÍTULO II DA INICIATIVA

Art. 10. Os projetos urbanísticos de que tratam este Decreto podem ser promovidos pelo poder público ou pela iniciativa privada, conforme critérios estabelecidos na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste regulamento.

§ 1º O poder público pode executar por seus próprios meios ou contratar projetos de que trata este Decreto e a execução das eventuais obras decorrentes dos projetos de urbanismo, na forma da legislação de regência.

§ 2º Nos casos de contratação de que trata o § 1º deste artigo, é de responsabilidade do ente público contratante o cumprimento dos procedimentos previstos na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste regulamento, referentes ao licenciamento urbanístico e ambiental.

§ 3º Quando os atos previstos no § 1º do art. 1º deste Decreto forem promovidos pela pessoa física ou jurídica, de direito privado, é de responsabilidade do parcelador ou proprietário todos os projetos e custos referentes ao licenciamento urbanístico e ambiental, registro cartorial, incluindo eventuais medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de estudos urbanísticos e ambientais, bem como a implantação da infraestrutura necessária.

CAPÍTULO III DA DOCUMENTAÇÃO INICIAL

Art. 11. O processo para aprovação de projetos de urbanismo de que trata o art. 6º deste Decreto, se inicia mediante protocolo de requerimento inicial, conforme modelo aprovado por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizado em seu sítio eletrônico, observadas as especificidades de cada hipótese prevista na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste regulamento, acompanhado da seguinte documentação:

I - certidão de inteiro teor, preferencialmente georreferenciada, do imóvel ou imóveis objeto do projeto urbanístico, emitida pelo correspondente cartório de registro de imóveis em até 30 dias anteriores à data do protocolo e livre de impedimentos legais de domínio;

II - no caso de pessoa jurídica proprietária do imóvel ou imóveis objeto do projeto urbanístico:

a) contrato ou estatuto social e respectiva ata de eleição, acompanhados de certidão simplificada da junta comercial;

b) documentação pessoal do representante legal da pessoa jurídica; e

c) cadastro nacional de pessoa jurídica.

III - no caso de pessoa física proprietária do imóvel ou imóveis objeto do projeto urbanístico, apresentar documentação pessoal acompanhada de comprovante de residência.

§ 1º A documentação pessoal prevista neste artigo consiste no Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física - CPF.

§ 2º O aceite da documentação inicial está condicionado, no mínimo, à:

I - comprovação da propriedade da gleba ou lote; e

II - legitimidade para proceder o parcelamento do solo urbano ou projeto urbanístico para a finalidade pretendida, mediante a apresentação dos documentos relacionados no caput.

§ 3º No caso em que o proprietário se fizer representar, deve ser apresentada a documentação de identificação pessoal do outorgado e a respectiva procuração pública com outorga de direitos específicos para a finalidade pretendida.

§ 4º A documentação para o início do processo de aprovação de projeto de urbanismo, de que trata este Decreto, deve ser protocolada em arquivos digitais na forma especificada pelo órgão gestor do ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 5º Quando houver mais de um representante legal do proprietário, deve ser indicado, no requerimento inicial, apenas um interlocutor para efetuar protocolo e receber correspondências enviadas.

§ 6º Em caso de aprovação concomitante de projeto de urbanismo referente ao parcelamento do solo urbano e projeto de urbanismo de condomínio de lotes, o requerimento correspondente deve conter expressamente a

opção de aprovação concomitante, sendo necessária a apresentação da documentação listada no caput deste artigo uma única vez.

§ 7º Em caso de aprovação de projeto urbanístico referente ao parcelamento do solo urbano e projeto de urbanismo de condomínio de lotes em momentos distintos, a documentação listada no caput deste artigo deverá ser apresentada integralmente no momento de apresentação do respectivo requerimento.

§ 8º Para projetos ou propostas de iniciativa do Governo do Distrito Federal, Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab ou Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, não é necessária a apresentação da documentação constante nos incisos II e III do caput deste artigo.

§ 9º A veracidade da documentação e informações apresentadas são de inteira responsabilidade do parcelador, proprietários, interessados e responsáveis técnicos, conforme o caso, que estão sujeitos às penalidades e sanções cabíveis, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, deste Decreto e demais normas aplicáveis.

§ 10. Caso haja interrupção injustificada do desenvolvimento do processo por parte do parcelador, proprietário ou interessado, conforme o caso, por prazo superior a 90 dias, a contar do recebimento da última notificação, pode ser realizado o arquivamento do processo.

§ 11. Em caso de arquivamento, o parcelador, proprietário ou interessado, conforme o caso, deve apresentar novo requerimento, com a apresentação de toda a documentação necessária, nos moldes do caput, para abertura de novo processo.

Art. 12. A existência de ônus reais e restrições de natureza judicial na matrícula imobiliária dos imóveis 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.

CAPÍTULO IV DA DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

Art. 13. Os projetos urbanísticos abrangem os projetos de intervenção no território do Distrito Federal, incluindo suas alterações.

§ 1º Os documentos técnicos necessários aos atos dispostos no § 1º do art. 1º deste Decreto, e respectivas nomenclaturas, para fins de cadastro e arquivamento são:

I - projeto urbanístico de parcelamento de solo urbano, reparcelamento, retificação e ajustes, desdobro e remembramento em que são criadas ou alteradas unidades imobiliárias e logradouros públicos, contendo:

- a) plantas de urbanismo - URB;
- b) memorial descritivo - MDE;
- c) normas de edificação, uso e gabarito - NGB; e
- d) base dos lotes do projeto de parcelamento do solo urbano em shapefile.

II - projeto urbanístico de sistema viário, que compreende projetos viários, cicloviários, estacionamentos, calçadas, acessibilidade e paisagismo, quando couber, sem criação ou alteração de unidades imobiliárias, contendo:

- a) plantas de sistema viário - SIV;
- b) memorial descritivo de sistema viário - MDE - SIV; e
- c) base em shapefile.

III - projeto de paisagismo, relativo a projetos de vegetação, pavimentação, equipamentos de lazer e iluminação pública, sem criação ou alteração de unidades imobiliárias e sistema viário, contendo:

- a) plantas de paisagismo - PSG;
- b) memorial descritivo de paisagismo - MDE- PSG; e
- c) base em shapefile.

IV - projeto urbanístico de condomínio de lotes, em que são definidas as dimensões e parâmetros das unidades autônomas e as áreas de uso comum, contendo:

- a) plantas de urbanismo de condomínio de lotes - URB - COL;
- b) memorial descritivo de condomínio de lotes - MDE - COL;
- c) normas de edificação, uso e gabarito de condomínio de lotes - NGB - COL; e
- d) base das unidades autônomas do projeto de condomínio de lotes em shapefile.

V - levantamento topográfico - TOP, que atenda às necessidades do projeto e devem ser representados em planta, topograficamente, todos os elementos físicos existentes na área de interesse.

§ 2º Quando o projeto urbanístico de condomínio de lotes for aprovado concomitantemente com o projeto urbanístico de parcelamento do solo urbano, é dispensada a apresentação do MDE-COL, cujo conteúdo deve ser incorporado ao MDE do projeto de parcelamento em que o condomínio de lotes se insere.

§ 3º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano deve avaliar a necessidade da apresentação da URB, do MDE e da NGB, podendo dispensar ou solicitar a apresentação de outros documentos complementares, de acordo com a complexidade de cada caso.

§ 4º A documentação técnica deve ser apresentada acompanhada do respectivo registro do profissional responsável por sua elaboração no órgão de classe correspondente, no qual devem constar os números das matrículas dos imóveis objeto do projeto de urbanismo e do Cartório do Ofício de Registro de Imóveis.

§ 5º O responsável técnico de que trata o § 4º deve ter atribuição conferida pelo referido conselho de classe para desenvolvimento de projeto de urbanismo.

Art. 14. O conteúdo do levantamento topográfico de que trata o inciso V do §1º do art. 13 deste Decreto será regulamentado por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º Podem ser solicitados levantamentos topográficos complementares, de acordo com a complexidade do projeto ou do meio físico.

§ 2º O levantamento topográfico deve ser acompanhado do documento de responsabilidade técnica do profissional responsável por sua elaboração, registrado no órgão de classe correspondente, no qual deve constar os números das matrículas dos imóveis objeto do levantamento e do Cartório do Ofício de Registro de Imóveis.

§ 3º A correspondência entre a poligonal apresentada no levantamento topográfico com a certidão de ônus do imóvel objeto do projeto urbanístico é de responsabilidade do parcelador e do responsável técnico.

§ 4º O levantamento topográfico de que trata este Decreto tem validade de 4 anos, contados do seu aceite pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 15. As plantas de urbanismo, de sistema viário, de paisagismo e topografia devem ser apresentadas em conformidade com o Sistema Cartográfico do Distrito Federal, referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, atual SIRGAS-2000:4, denominado como SICAD e articulados em conformidade com o disposto no [Decreto nº 4.008, de 26 de novembro de 1977](#).

Art. 16. O detalhamento, o conteúdo, forma de apresentação e procedimentos para elaboração dos documentos técnicos de que trata este Decreto são definidos por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

CAPÍTULO V DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 17. O licenciamento urbanístico compreende, no mínimo, as seguintes etapas:

I - aprovação preliminar do projeto urbanístico pela unidade competente do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

II - deliberação do projeto urbanístico pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan;

III - aprovação técnica final do projeto urbanístico pela unidade competente do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

IV - aprovação do projeto urbanístico por ato do chefe do Poder Executivo;

V - 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; e

VI - expedição da licença urbanística.

Art. 18. O licenciamento urbanístico se aplica aos seguintes projetos de urbanismo previstos na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto:

I - parcelamento do solo urbano, em qualquer de suas modalidades;

II - condomínio de lotes; e

III - reparcelamento do solo, na forma deste regulamento.

Art. 19. O licenciamento urbanístico se dá com a emissão da licença urbanística, na forma deste Decreto, pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, conforme Anexos III e IV deste regulamento.

§ 1º A expedição da licença urbanística é condicionada ao cumprimento das etapas constantes no art. 17 deste Decreto e à expedição da licença prévia ambiental, ou de documento equivalente atestando a viabilidade ambiental do parcelamento do solo ou a sua dispensa, na forma da legislação específica e o previsto na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto.

§ 2º A licença urbanística, para os parcelamentos do solo urbano ou reparcelamentos que não acarretem obras de infraestrutura ou intervenções urbanísticas em áreas públicas é emitida na forma do Anexo IV deste Decreto.

§ 3º Após a conclusão do licenciamento urbanístico, na forma da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste Decreto, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, encaminhará a licença urbanística para ciência e acompanhamento:

I - da Administração Regional competente;

II - da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - Novacap;

III - das entidades gestoras das infraestruturas previstas na respectiva licença; e

IV - do órgão de fiscalização.

§ 4º A critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, outros órgãos ou entidades podem ser comunicados da emissão da licença urbanística para acompanhamento e adoção de eventuais providências.

CAPÍTULO VI DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 20. O procedimento de licenciamento ambiental obedece aos instrumentos legais aplicáveis à atividade de parcelamento do solo urbano e reparcelamento em matéria ambiental.

§ 1º Compete ao órgão executor da política ambiental do Distrito Federal o licenciamento ambiental para os casos de que trata o caput.

§ 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 Os procedimentos e fluxo de tramitação de processos são estabelecidos por ato conjunto do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e do órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

Art. 21. O órgão executor da política ambiental deve emitir a licença ambiental ou se manifestar quanto à sua viabilidade ambiental ou sua dispensa, para o parcelamento ou reparcelamento do solo urbano, conforme as normas ambientais aplicáveis.

§ 1º O licenciamento ambiental ou sua dispensa deve se dar de forma concomitante ao licenciamento urbanístico.

§ 2º Havendo norma ambiental que demonstre de forma expressa a viabilidade ambiental ou a dispensa de licenciamento ambiental para casos que especifica, é dispensada a manifestação de que trata o caput.

§ 3º A aprovação pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan, está condicionada à manifestação do órgão executor da política ambiental quanto à viabilidade do parcelamento do solo.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO CARTORIAL

Art. 22. São objeto de registro cartorial os seguintes projetos de urbanismo tratados na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto:

I - projeto urbanístico de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades;

II - projeto urbanístico de condomínio de lotes;

III - projetos urbanísticos de retificação e ajustes;

IV - projetos urbanísticos de reparcelamento do solo que impliquem na criação ou alteração de lotes previamente registrados em cartório de registro de imóveis; e

V - projetos urbanísticos de desdobro e remembramento de lotes e suas respectivas reversões.

§ 1º Compete ao proprietário da gleba ou lote as providências necessárias para o registro cartorial dos respectivos projetos de urbanismo aprovados, observados os procedimentos previstos na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto.

§ 2º As eventuais exigências emitidas pelo cartório de registro de imóveis, referentes aos documentos técnicos que compõem o projeto de urbanismo, podem ser corrigidos e ajustados mediante formalização da respectiva exigência, desde que tratem de erro material ou formal e não impliquem na alteração do projeto de urbanismo aprovado.

§ 3º O parcelador, proprietário ou interessado, conforme o caso, deve dar ciência do registro do projeto de urbanismo ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, no prazo de 30 dias após o respectivo registro cartorial.

§ 4º A ciência do registro cartorial se dá mediante apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula ou matrículas originais e matrículas resultantes do ato, com data de emissão de até 30 dias anteriores ao protocolo.

§ 5º Os documentos técnicos que compõem o projeto de urbanismo registrado devem ser cadastrados no banco de dados do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizados para acesso público, no prazo de 15 dias após ciência do respectivo registro cartorial.

§ 6º O protocolo do requerimento de registro cartorial de que trata o caput deve ser realizado no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 7º O prazo de que trata o § 6º deste artigo começa a contar:

I - da expedição da licença urbanística para parcelamento do solo urbano, condomínio de lotes e reparcelamento; e

II - da publicação do ato de aprovação para retificação e ajustes de projetos e desdobro e remembramento.

§ 8º Exaurido o prazo de 180 dias sem o protocolo do requerimento de registro cartorial, 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 ou a publicação de novo ato de aprovação, conforme o caso.

§ 9º Nos casos de projetos de urbanismo de sistema viário localizados em glebas ainda não parceladas, o projeto deve ser averbado na matrícula da gleba ou das glebas nas quais incide.

Art. 23. Para fins do registro de que trata o art. 22 deste Decreto, deve ser observado o disposto nos capítulos específicos de parcelamento do solo urbano, condomínio de lotes, retificação e ajustes de projetos, reparcelamento, desdobro e remembramento, conforme o caso.

§ 1º Para fins de registro cartorial de projeto de urbanismo de parcelamento do solo urbano ou de reparcelamento, o parcelador deve apresentar ao cartório de registro de imóveis competente, a licença urbanística emitida na forma da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste Título, acompanhada da cópia do ato de aprovação e dos documentos que compõem o projeto de urbanismo.

§ 2º Para cumprimento do que dispõe o § 1º deste artigo, é suficiente e necessária a apresentação da licença urbanística emitida na forma da Seção IV, do Capítulo II, do Título II, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste Título, acompanhada dos respectivos documentos técnicos, assinados eletronicamente pelo responsável técnico e equipe de aprovação, em formato digital, independentemente do licenciamento ambiental, observada, no que couber, a legislação federal.

§ 3º Para fins de registro cartorial dos atos de desdobro e remembramento, o proprietário deve apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis correspondente o projeto de urbanismo assinado pelo responsável técnico e equipe de aprovação, em formato digital, junto do ato de aprovação publicado por portaria do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 4º Para registro cartorial dos atos de reversão de desdobro e reversão de remembramento, o proprietário deve apresentar ao cartório somente o ato de aprovação publicado por portaria do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 5º Para registro cartorial nos casos de procedimento simplificado previsto no art. 85 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, o proprietário ou seu representante legal constituído deve apresentar ao cartório somente o alvará de construção.

§ 6º A emissão da carta de habite-se dos casos previstos no § 5º deste artigo fica condicionada à comprovação do registro cartorial do remembramento.

§ 7º A posterior habilitação do projeto arquitetônico nos lotes resultantes do desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento fica condicionada à apresentação da comprovação do registro cartorial.

CAPÍTULO VIII DOS PRAZOS

Art. 24. Após verificação da documentação apresentada pelo parcelador, proprietário ou interessado, conforme o caso, e não havendo impedimentos legais, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano analisará:

I - no parcelamento do solo urbano:

- a) a documentação inicial, manifestando-se no prazo de 10 dias;
- b) o levantamento topográfico, manifestando-se no prazo de 20 dias;
- c) o projeto preliminar de urbanismo ou plano de ocupação, manifestando-se no prazo de 50 dias;
- d) o projeto de urbanismo, manifestando-se no prazo de 45 dias;
- e) o cronograma físico-financeiro, manifestando-se no prazo de 20 dias; e
- f) a proposta de garantia, manifestando-se no prazo de 20 dias.

II - no condomínio de lotes:

- a) a documentação inicial, manifestando-se no prazo de 10 dias;
- b) o levantamento topográfico, quando necessário, manifestando-se no prazo de 20 dias; e

c) o projeto de urbanismo, manifestando-se no prazo de 30 dias.

III - na retificação e ajuste de projetos:

a) a documentação inicial, manifestando-se no prazo de 10 dias;

b) o levantamento topográfico, quando houver, manifestando-se no prazo de 20 dias a contar do seu recebimento; e

c) o projeto de urbanismo, manifestando-se no prazo de 30 dias.

IV - no reparcelamento do solo urbano, nos casos previstos nos incisos I e II do art. 63, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023:

a) a documentação inicial, manifestando-se no prazo de 10 dias;

b) o enquadramento, manifestando-se no prazo de 10 dias;

c) o levantamento topográfico, quando houver, manifestando-se no prazo de 20 dias;

d) o projeto de urbanismo, manifestando-se no prazo de 30 dias;

e) o cronograma físico-financeiro, quando houver, manifestando-se no prazo de 20 dias; e

f) a proposta de garantia, quando houver, manifestando-se no prazo de 20 dias.

V - no reparcelamento do solo urbano, nos casos previstos nos incisos III, IV e V do art. 63, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023:

a) a documentação inicial, manifestando-se no prazo de 10 dias;

b) o enquadramento, manifestando-se no prazo de 15 dias;

c) o levantamento topográfico, quando houver, manifestando-se no prazo de 20 dias;

d) o estudo de viabilidade urbanística, manifestando-se no prazo de 30 dias;

e) o projeto de urbanismo, manifestando-se no prazo de 45 dias;

f) o cronograma físico-financeiro, quando houver, manifestando-se no prazo de 20 dias; e

g) a proposta de garantia, quando houver, manifestando-se no prazo de 20 dias.

VI - no desdobro, remembramento de lotes e suas respectivas reversões:

a) a documentação inicial, manifestando-se no prazo de 10 dias; e

b) o projeto de urbanismo, manifestando-se no prazo de 20 dias.

§ 1º O prazo para emissão de termo de referência de que trata o art. 121 deste Decreto e das diretrizes urbanísticas para os projetos de urbanismo tratados neste artigo é de 15 dias.

§ 2º Quando o parcelador apresentar documentação para o parcelamento do solo urbano e condomínio de lotes para análise concomitante, o prazo de análise e manifestação é o definido no inciso I do art. 24 deste Decreto.

§ 3º A contagem dos prazos previstos no caput é interrompida a cada notificação de exigências a serem cumpridas pelo parcelador, proprietário ou interessado, conforme o caso.

§ 4º Os prazos previstos no caput são:

I - contados a partir do recebimento da respectiva documentação; e

II - reduzidos pela metade quando se tratar de cumprimento de exigências.

§ 5º Os prazos previstos neste artigo podem ser prorrogados por igual período mediante justificativa técnica apresentada pela equipe técnica responsável pela análise.

Art. 25. O parcelador, proprietário ou interessado tem o mesmo prazo definido para análise da respectiva etapa para o cumprimento das eventuais exigências, findo o qual o processo será arquivado, salvo pedido de prorrogação realizado dentro do prazo para cumprimento, acompanhado de justificativa técnica fundamentada.

§ 1º Após 3 análises que resultem em exigência de mesmo teor, o processo será arquivado, ainda que cumprido o prazo previsto no caput, não se aplicando o arquivamento caso se trate de exigência não elencada em análise anterior.

§ 2º O arquivamento de que trata o parágrafo anterior pode ser revertido, desde que requerido pelo parcelador no prazo de até 180 dias, mediante o pagamento de nova taxa de análise.

§ 3º O desarquivamento previsto no parágrafo anterior não exime o parcelador, proprietário ou interessado de atualizar as documentações, cuja validade esteja vencida.

§ 4º Decorrido o prazo de 180 dias após o arquivamento, sem o cumprimento das exigências, o processo será arquivado em definitivo.

§ 5º Após o arquivamento definitivo, se houver novo requerimento para a mesma área, será autuado novo processo administrativo, ficando a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a definição de quais etapas podem ser dispensadas de nova aprovação, baseado em sua validade e nos respectivos documentos.

Art. 26. Os prazos previstos neste Decreto são contados de forma contínua, em dias úteis, excluindo-se o dia de início e incluindo o dia do vencimento.

Art. 27. Para as notificações encaminhadas no endereço eletrônico informado pelo parcelador, proprietário ou interessado no processo, considera-se o início da contagem do prazo, após 5 dias da remessa do e-mail ou na data de confirmação da leitura, a que ocorrer primeiro.

Parágrafo único. Compete ao interessado a manutenção dos dados de contato atualizados.

CAPÍTULO IX DOS RECURSOS

Art. 28. Na hipótese de indeferimento de qualquer ato disposto neste Decreto, o parcelador, proprietário ou interessado, conforme o caso, será notificado, pela unidade competente do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, via correio eletrônico, podendo apresentar recurso administrativo no prazo de 10 dias, conforme estabelece a [Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999](#), recebida no Distrito Federal pela [Lei Distrital nº 2.834, de 7 de dezembro de 2001](#).

TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 29. O parcelamento do solo urbano se dá nas seguintes modalidades:

I - loteamento; e

II - desmembramento.

§ 1º Para fins de definição da modalidade do parcelamento do solo urbano em loteamento ou desmembramento são considerados logradouros públicos os Espaços Livres de Uso Público - Elup e os Equipamentos Públicos Urbanos - EPU.

§ 2º No parcelamento do solo urbano na modalidade de desmembramento, o acesso aos lotes do parcelamento urbano se dá por meio de ruas oficiais já existentes.

Seção I Do Loteamento e do Desmembramento

Art. 30. Para fins do disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e no inciso I do art. 29 deste Decreto, é considerado parcelamento do solo urbano na modalidade de loteamento, a subdivisão de gleba em lotes ou

projeções com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º Fica a cargo do parcelador a elaboração do projeto urbanístico de sistema viário e a conexão do loteamento até o limite da via pública oficial ou pavimentada mais próxima, quando não houver.

§ 2º Para fins do disposto no parágrafo anterior, o traçado do sistema viário definido no projeto urbanístico aprovado, de acordo com o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, é considerado servidão administrativa de interesse público, não necessitando da anuência de eventuais proprietários sobre os quais a via venha a se sobrepor.

Art. 31. Para fins do disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e no inciso II do art. 29 deste Decreto, são considerados parcelamento do solo na modalidade de desmembramento a subdivisão, em lotes ou projeções, de glebas lindeiras ao sistema viário público, quando atendidos os requisitos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste Decreto.

Art. 32. São dispensados do cumprimento dos procedimentos previstos nos arts. 37 a 43 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, os desmembramentos servidos de infraestrutura básica, desde que atestado pelos órgãos públicos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção.

Parágrafo único. A infraestrutura básica é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 33. Para início do processo de parcelamento do solo urbano, o proprietário do lote ou seu representante legal deve protocolar requerimento inicial junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na forma do art. 11 deste Decreto.

Parágrafo único. A análise do requerimento inicial consiste na verificação da legitimidade dominial, propriedade da gleba a ser parcelada e a legitimidade do proprietário ou do seu representante legal.

Art. 34. Verificado o cumprimento do disposto no art. 33 deste Decreto, o parcelador será notificado pela unidade competente do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal para adoção dos procedimentos referentes ao levantamento topográfico.

Art. 35. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal ou as entidades competentes solicitarão a destinação de áreas nas glebas, objeto de parcelamento do solo urbano, no percentual mínimo definido no PDOT, para implantação de equipamentos públicos urbanos e/ou espaços livres de uso público, na forma prevista nas diretrizes urbanísticas.

§ 1º Não se aplica o disposto no caput aos parcelamentos do solo urbano localizados em Zona de Contenção Urbana, Zonas Especiais de Interesse Social - Zeis e parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano.

§ 2º Considera-se parcelamento de características industriais, além dos casos assim identificados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano, o desmembramento para criação de um único lote, desde que o lote a ser criado seja de uma das categorias de UOS previstas na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que inclua o uso industrial.

Art. 36. Quando não houver processo administrativo de parcelamento do solo urbano em curso nas glebas para onde há projeto de infraestrutura definido, estas serão consideradas servidões administrativas de interesse público, não necessitando da anuência de eventuais proprietários sobre os quais venha a se sobrepor.

Seção II **Do Condomínio de Lotes**

Art. 37. O parcelamento do solo urbano, em qualquer de suas modalidades, pode incluir a destinação de área para a implantação de condomínio de lotes.

Parágrafo único. O condomínio de lotes de que trata o caput deve obedecer ao disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, na Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos, no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB e neste Decreto.

Art. 38. O projeto de urbanismo de condomínio de lotes deve respeitar o contido no art. 13, §§ 1º e 2º da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, os usos, índices e parâmetros definidos na legislação de uso e ocupação do solo para o lote em que estiver inserido e o disposto neste regulamento.

Art. 39. Nas áreas abrangidas pela Luos, a aprovação do condomínio de lotes deve se dar em lotes com Uso e Ocupação do Solo - UOS específico, a ser criado por meio de inclusão legislativa.

§ 1º Até a criação da UOS específica, os projetos de urbanismo de condomínio de lotes a serem aprovados deverão indicar expressamente que o lote se destina a implantação de condomínio de lotes.

§ 2º Para todos os efeitos, não se aplicam aos lotes definidos como condomínio de lotes de que trata este artigo, ainda que antes da criação da UOS específica, as definições, limites e condicionantes impostas aos lotes de habitação coletiva e condomínios urbanísticos, que se sujeitam aos regramentos específicos a eles dispostos.

§ 3º As definições referentes aos condomínios de lotes de que trata o caput serão estabelecidas pelas diretrizes urbanísticas.

Art. 40. Os projetos de urbanismo de condomínios de lotes inseridos no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB devem observar a legislação específica aplicável à área tombada e estão sujeitos à anuência da unidade responsável por sua gestão no órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. A unidade gestora do CUB deve avaliar os casos previstos em legislação específica que devem ser objeto de consulta ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-Iphan.

Art. 41. O projeto de urbanismo de condomínio de lotes pode ser aprovado de forma concomitante à aprovação do projeto de parcelamento do solo em que estiver inserido ou após o seu registro cartorial.

Parágrafo único. Em qualquer das hipóteses previstas no caput deste artigo, o registro imobiliário do projeto de urbanismo de condomínio de lotes se dá após o registro cartorial do parcelamento do solo urbano que lhe deu origem.

Art. 42. No condomínio de lotes, quando houver guarita e cercamento dos limites externos, o dimensionamento de pelo menos uma das entradas deverá permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e de ambulâncias, bem como manobras no sistema viário interno ao lote, observada a legislação específica de sistema viário urbano do Distrito Federal.

Art. 43. Podem ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e condições para a instalação de cercamentos, nos lotes integrantes de condomínio de lotes.

Parágrafo único. O poder público competente pode, complementarmente, exigir, em cada condomínio de lotes, a reserva de faixa non aedificandi destinada à implantação de infraestrutura.

Art. 44. Nos projetos urbanísticos de condomínio de lotes fica sob ônus:

I - do parcelador:

- a) a sua aprovação e o licenciamento;
- b) a demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos no interior do lote; e
- c) a implantação do sistema viário pavimentado e da infraestrutura básica.

II - do condomínio:

- a) a manutenção das redes de infraestrutura instaladas nas áreas do projeto, desde que não transferidas para o poder público por solicitação do órgão competente;
- b) a manutenção e limpeza das vias e outras áreas de uso comum do condomínio;
- c) o custo com a energia elétrica consumida nas áreas de uso comum do condomínio;
- d) o custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais, nas áreas de uso comum do condomínio;

e) a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição, conforme indicado pelo Poder Público; e

f) garantir a eficiência dos sistemas implantados, não cabendo aos órgãos públicos e entidade gestora da infraestrutura a sua manutenção.

III - dos condôminos:

a) o custo com a energia elétrica consumida nas unidades autônomas;

b) o custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais nas unidades autônomas;

§ 1º O parcelador tem o prazo de 4 anos para implantação da infraestrutura básica do condomínio de lotes após a expedição do primeiro alvará de construção.

§ 2º Quando não houver rede pública existente ou com sua capacidade superada, cabe ao parcelador a apresentação de soluções alternativas, acompanhada de manifestação favorável das respectivas entidades gestoras da infraestrutura e do órgão executor da política ambiental.

§ 3º Os projetos de concepção, básicos e executivos, bem como a implantação dos sistemas de infraestrutura do condomínio de lotes são de inteira responsabilidade dos respectivos responsáveis técnicos pela elaboração e execução das obras.

§ 4º A responsabilidade de manutenção da infraestrutura prevista no inciso II deste artigo se dá nos termos da respectiva convenção de condomínio.

§ 5º Na ausência ou pendências de constituição do condomínio, o ônus previsto no inciso II deste artigo será de responsabilidade individual dos condôminos, na medida da fração ideal de cada unidade autônoma.

§ 6º Para garantia do estabelecido no inciso II deste artigo e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas no local, a convenção de condomínio, que será registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, deverá conter as obrigações de que trata este artigo.

§ 7º Quando existente a rede pública, o poder público ou os seus concessionários disponibilizarão os pontos de conexão necessários para a implantação dos sistemas de infraestrutura básica pelo parcelador.

Art. 45. A somatória do potencial construtivo, definido para as unidades de uso exclusivo e áreas de uso comum, não pode ultrapassar aquela permitida para o lote original definido na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 46. O projeto de urbanismo de condomínio de lotes, quando tratado de forma concomitante ao projeto de urbanismo do parcelamento do solo urbano deve:

I - receber a mesma numeração do projeto de urbanismo do parcelamento do solo;

II - descrever a proposta para o condomínio de lotes, nos termos deste artigo, no MDE do projeto de urbanismo do respectivo parcelamento do solo;

III - incluir quadro demonstrativo de unidades autônomas em anexo ao MDE do parcelamento do solo, conforme modelo aprovado por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizado em seu sítio eletrônico; e

IV - apartar a NGB do condomínio de lotes da NGB do parcelamento do solo urbano, que receberá numeração própria.

Seção III Do Licenciamento Urbanístico

Subseção I Da Aprovação Preliminar do Projeto de Urbanismo

Art. 47. O projeto de urbanismo preliminar é a concepção urbanística prévia para o parcelamento do solo urbano e deve conter, no mínimo, o sistema viário, os lotes ou projeções, os equipamentos públicos, os espaços livres, o endereçamento, o zoneamento dos usos e os parâmetros básicos de ocupação do solo.

Art. 48. A aprovação preliminar do projeto de urbanismo é precedida, no mínimo, das seguintes etapas:

- I - aceite da documentação inicial pela unidade competente na análise do projeto de urbanismo;
- II - aceite do levantamento topográfico pela unidade competente na análise da topografia;
- III - consultas sobre interferências e viabilidade do parcelamento do solo urbano;
- IV - emissão das diretrizes urbanísticas; e
- V - apresentação do projeto urbanístico.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º O órgão executor da política ambiental deve definir, por meio de regulamento interno, os procedimentos para edição da manifestação acerca da viabilidade ambiental.

Art. 49. O aceite da documentação inicial está condicionado à comprovação da propriedade da gleba e da legitimidade para proceder ao parcelamento do solo, na forma dos arts. 11 e 12 deste Decreto.

Art. 50. O levantamento topográfico planialtimétrico cadastral é iniciado após o aceite da documentação inicial.

§ 1º O levantamento topográfico planialtimétrico cadastral subsidia a concepção e a análise do projeto de urbanismo, devendo obedecer ao disposto na legislação vigente e orientações elaboradas pela unidade responsável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 2º A documentação referente ao levantamento topográfico deve ser protocolada por requerimento padrão aprovado por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizado em seu sítio eletrônico e deve ser elaborado por profissional credenciado, acompanhado de documento de responsabilidade técnica, devidamente registrado no órgão de classe correspondente e do documento de identificação pessoal.

§ 3º A avaliação e aceite do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral é condicionante para análise do projeto de urbanismo.

§ 4º Os procedimentos para a elaboração, relatório e as plantas representativas do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral são definidos em ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 51. As consultas sobre interferências e viabilidade do parcelamento do solo urbano se iniciam após o aceite da documentação inicial e do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral.

§ 1º As consultas de que tratam o caput visam subsidiar a concepção e a análise preliminar do projeto de urbanismo, verificando:

- I - a interferência em redes de infraestrutura existentes e/ou projetadas;
- II - a viabilidade de atendimento pelo sistema existente de infraestrutura;
- III - as soluções para o abastecimento de água, coleta de esgoto e drenagem pluvial, caso não haja disponibilidade de atendimento pelo sistema existente;
- IV - a interferência em faixas de domínio de rodovias;
- V - a interferência da gleba com áreas de propriedade pública; e
- VI - as poligonais de projetos urbanísticos inseridos na poligonal do parcelamento.

§ 2º As consultas descritas no caput consistem nas manifestações técnicas dos órgãos e entidades listados nos incisos III, IV, V, VI e XI do art. 116, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

§ 3º Poderão ser consultados outros órgãos ou entidades, além dos obrigatórios mencionados no parágrafo anterior, em razão da localização e características do parcelamento, bem como dispensados alguns daqueles

listados, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 4º As consultas serão realizadas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, e os órgãos e entidades mencionados nos §§ 1º e 2º têm o prazo de 15 dias para manifestação, a contar do seu recebimento.

§ 5º A Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, podem realizar as consultas tratadas no caput, no caso de projetos de urbanismo de sua competência.

§ 6º As manifestações técnicas a que se referem este artigo têm validade de 2 anos, quando não houver prazo definido pelos órgãos e entidades consultados.

§ 7º Para início dos respectivos processos nos órgãos consultados, o órgão gestor do desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal deve disponibilizar, além da documentação inicial referente à propriedade e ao proprietário, o levantamento topográfico analisado e aceito pela unidade do órgão gestor desenvolvimento urbano e territorial.

§ 8º Os projetos de condomínio de lotes são dispensados de novas consultas quando a densidade populacional estiver prevista no projeto urbanístico do parcelamento do solo urbano que lhe deu origem, pelo prazo de 4 anos após o registro cartorial do parcelamento do solo.

Art. 52. As diretrizes urbanísticas, instrumento complementar ao PDOT, são emitidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal para orientar a elaboração de projetos urbanísticos de parcelamento do solo urbano.

§ 1º As diretrizes urbanísticas do parcelamento do solo urbano têm prazo de validade de 4 anos, a contar da sua emissão, podendo ser prorrogado por igual período.

§ 2º Os procedimentos para emissão das diretrizes urbanísticas para parcelamentos do solo e seu conteúdo mínimo são definidos em ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º É facultada ao parcelador a apresentação de proposta de ocupação para subsidiar a elaboração das diretrizes urbanísticas.

Art. 53. Verificado o cumprimento dos requisitos legais para ocupação urbana na gleba a ser parcelada e das etapas previstas no art. 48 deste Decreto, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve enviar o processo ao órgão executor da política ambiental para subsidiar os procedimentos de licenciamento ambiental nos termos do § 3º do art. 29 da Lei Complementar n.º 1.027, de 2023.

Art. 54. A critério do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, pode ser solicitada a apresentação prévia de um plano de uso e ocupação de urbanismo.

§ 1º É obrigatória a elaboração de plano de uso e ocupação de urbanismo nos casos em que a gleba é objeto de mais de um projeto de urbanismo.

§ 2º A aprovação do plano de uso e ocupação de urbanismo está condicionada ao aceite da documentação inicial e do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, da emissão do estudo territorial urbanístico e das manifestações técnicas de que trata o art. 48, inciso III, deste Decreto.

§ 3º Para fins de análise e aprovação do plano de uso e ocupação as diretrizes urbanísticas previstas no art. 48, inciso IV deste Decreto são substituídas pelo estudo territorial urbanístico aprovado, quando houver.

§ 4º O plano de uso e ocupação deve ser averbado na matrícula do imóvel.

§ 5º O conteúdo e forma de apresentação do plano de uso e ocupação de que trata o caput e o § 1º deste artigo é definido por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 55. O projeto urbanístico preliminar do parcelamento do solo urbano é composto por memorial descritivo e planta geral em meio digital, devendo conter, no mínimo:

I - a concepção urbanística geral com o sistema viário;

II - os lotes ou projeções;

III - os equipamentos públicos;

IV - os espaços livres;

V - o endereçamento;

VI - o zoneamento dos usos e parâmetros de ocupação do solo; e

VII - a densidade populacional.

§ 1º O memorial descritivo deve ser apresentado, conforme modelo-padrão aprovado por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizado em seu sítio eletrônico, contendo as informações básicas de natureza legal, físico-ambiental e conceitual que constituíram o embasamento do partido do desenho urbano proposto para o parcelamento do solo urbano que consistem em descrever:

I - as condicionantes urbanísticas e ambientais que regulam a ocupação incidente na área em estudo, observando o disposto no PDOT e nas diretrizes urbanísticas;

II - as informações sobre as diretrizes ambientais constantes na legislação ambiental para a região e/ou plano de manejo das unidades de conservação;

III - os fundamentos de natureza físico-espacial do terreno que orientaram a proposição do desenho urbano; e

IV - as intervenções e obras necessárias ao parcelamento do solo urbano, nos termos do art. 39 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, que constarão do cronograma físico-financeiro.

§ 2º A planta geral deve ser apresentada, conforme modelo-padrão aprovado por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizado em seu sítio eletrônico.

Art. 56. O projeto de urbanismo de que trata o art. 55 deste Decreto deve apresentar soluções para 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; e

VI - sistema viário e cicloviário.

§ 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, bem como dispensados alguns daqueles listados no caput, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 2º As intervenções e obras de infraestrutura de que trata o caput e o § 1º devem estar especificadas no projeto de urbanismo aprovado.

§ 3º Nos casos de parcelamentos conduzidos pelo poder público, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode dispensar determinadas intervenções e obras de infraestrutura previstas no caput, desde que haja justificativa devidamente fundamentada e observada a infraestrutura básica a que se refere o parágrafo único do art. 32 deste Decreto.

Art. 57. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano ou as respectivas entidades gestoras podem definir outras intervenções, ou obras de infraestrutura não previstas no art. 56 deste Decreto, incluindo:

I - medidas mitigadoras e compensatórias;

II - projeto de paisagismo - PSG;

III - projeto de sistema viário - SIV de eventuais vias de acesso ao parcelamento do solo, externas à poligonal da gleba;

IV - dispositivos de contenção e infiltração de águas pluviais localizados fora da poligonal de projeto; ou

V - outros necessários ao funcionamento do parcelamento do solo urbano.

§ 1º A apresentação de PSG e sua respectiva execução é obrigatória quando:

I - a superfície impermeabilizada de cada Elup for inferior à 10% de sua dimensão total;

II - os Elups estiverem localizados em vias classificadas como Via de Atividades ou Via Parque;

III - os Elups forem classificados como parque urbano nos termos da [Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019](#);

IV - houver dispositivos de drenagem pluvial localizados nos Elups; e

V - em parque ou Elups lineares ou integrantes da concepção do sistema viário.

§ 2º A apresentação de SIV, de que trata inciso III do caput, e sua respectiva execução, são obrigatórias quando não houver vias públicas adjacentes ao parcelamento do solo, nos termos do § 1º do art. 30 deste Decreto.

§ 3º As possíveis intervenções ou obras de infraestrutura elencadas nos incisos I, IV e V do caput deste artigo serão exigíveis quando previstas em eventuais estudos complementares apresentados pelo parcelador.

§ 4º As intervenções e obras de infraestrutura necessárias ao parcelamento do solo urbano devem estar descritas no MDE do projeto de urbanismo.

§ 5º Após a definição das intervenções e obras necessárias, cabe ao parcelador a elaboração dos respectivos estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos, conforme o caso, incluindo, obrigatoriamente, planilhas orçamentárias e cronogramas físicos-financeiros parciais e gerais das obras de infraestrutura para implantação do parcelamento do solo urbano.

Subseção II Da Deliberação pelo Conplan

Art. 58. A proposta de parcelamento do solo urbano é submetida à deliberação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, após manifestação favorável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal quanto ao projeto de urbanismo preliminar.

§ 1º Para submissão do plano de ocupação ou da proposta de parcelamento do solo ao Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan, o processo deve ser acompanhado da viabilidade ambiental ou sua dispensa, expedida pelo órgão executor da política ambiental.

§ 2º As eventuais recomendações do Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan, no ato de sua deliberação, devem ser observadas no projeto de urbanismo do parcelamento do solo urbano, salvo inviabilidade técnica devidamente fundamentada.

Subseção III Da Aprovação Técnica do Projeto de Urbanismo

Art. 59. Após a deliberação do projeto de urbanismo preliminar pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan, na forma do art. 58 deste Decreto, o parcelador deve apresentar, no prazo de até 30 dias, a contar da publicação da decisão do colegiado, junto à unidade competente do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, o projeto de urbanismo, considerando as eventuais recomendações realizadas pelo órgão colegiado.

Parágrafo único. Aplica-se ao prazo de 30 dias, previsto no caput, o disposto no art. 25 deste Decreto.

Art. 60. A consolidação do projeto urbanístico do parcelamento do solo urbano, de que trata o art. 27 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, deve representar a configuração definitiva do parcelamento do solo urbano, observados os modelos aprovados por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizados em seu sítio eletrônico.

Parágrafo único. O projeto de urbanismo deve ser apresentado em formato digital e assinado eletronicamente pelo responsável técnico pela elaboração do projeto e equipe técnica do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, responsável pela aprovação.

Art. 61. Após análise do projeto de urbanismo, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve emitir manifestação conclusiva quanto à sua aprovação técnica.

Parágrafo único. A aprovação técnica final do projeto urbanístico é condicionada à apresentação da certidão de ônus do imóvel atualizada, nos termos do inciso I, do art. 11 deste Decreto, e da respectiva licença prévia ambiental, documento equivalente ou sua dispensa.

Subseção IV Da Aprovação por Ato do Chefe do Poder Executivo

Art. 62. 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 urbano à aprovação por ato do chefe do Poder Executivo.

§ 1º Para aprovação por ato do chefe do Poder Executivo, a proposta de parcelamento do solo urbano deve ser instruída, necessariamente, com a respectiva licença prévia ambiental, documento equivalente ou sua dispensa.

§ 2º O ato de que trata esta subseção se dá por publicação de Decreto específico, dispondo expressamente a aprovação do projeto de urbanismo de parcelamento do solo urbano.

§ 3º Para fins de cumprimento do disposto neste artigo, deve ser observado o disposto no [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#), que dispõe sobre as normas e diretrizes para elaboração, alteração, encaminhamento e exame de propostas de Decreto e projeto de lei no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal.

Subseção V Da Licença Urbanística

Art. 63. No prazo de até 180 dias a contar da publicação do Decreto de aprovação do parcelamento do solo urbano, de que trata o art. 62 deste Decreto, o parcelador deve requerer a expedição da licença urbanística.

§ 1º Descumprido o prazo previsto no caput, o processo será arquivado.

§ 2º 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.

§ 3º 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. 64. 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.

Art. 65. A solicitação para emissão da licença urbanística deve ser protocolada, em requerimento padrão, na forma do Anexo II deste Decreto, no órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, após cumprimento das etapas previstas no caput do art. 17 deste Decreto e o contido na Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Art. 66. A licença urbanística é emitida pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, conforme modelo constante dos Anexos III e IV deste Decreto.

Parágrafo único. A licença urbanística para os desmembramentos e reparcelamentos que não acarretem obras de infraestrutura ou intervenções urbanísticas em áreas públicas é emitida na forma do Anexo IV deste Decreto.

Subseção VI Do Cronograma Físico-Financeiro

Art. 67. O cronograma físico-financeiro deve indicar as intervenções e obras definidas nos termos do art. 39 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e arts. 56 e 57 deste Decreto, conforme modelo a ser definido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com os respectivos custos, obtidos a partir da planilha orçamentária apresentada, 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.

Art. 68. Os cronogramas físico-financeiros, de cada obra ou intervenção, devem ser submetidos pelo parcelador aos órgãos responsáveis pela gestão da infraestrutura correspondente, juntamente com os respectivos estudos de concepção, projetos básicos ou projetos executivos, para fins de aprovação ou visto, nos termos do art. 40 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

§ 1º O visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção em área pública deve, no mínimo, atestar que os projetos apresentados contemplam as obras e intervenções necessárias à implantação do parcelamento do solo urbano.

§ 2º Os estudos de concepção, projetos básicos e projetos executivos devem ser apresentados com aprovação ou visto da respectiva entidade gestora do serviço público, acompanhado do registro de responsabilidade técnica pela elaboração dos projetos para fins de instrução processual e arquivamento.

§ 3º Compete a entidade gestora da respectiva intervenção, a definição do projeto necessário, se concepção, básico ou executivo, para fins de análise e manifestação quanto ao cumprimento das respectivas normas e verificação do cronograma físico-financeiro.

§ 4º Após a emissão do atestado, visto ou manifestação favorável dos órgãos competentes, o cronograma físico-financeiro deve ser submetido à análise do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para fins de conferência.

§ 5º O parcelador pode optar por atestar o cumprimento de que trata o § 2º deste artigo, devendo, neste caso, firmar termo de compromisso e declaração de responsabilidade pelos documentos apresentados, devidamente assinados pelo parcelador e pelo responsável técnico pela elaboração dos documentos, acompanhado de anotação ou registro de responsabilidade técnica por profissional habilitado, conforme modelos constantes dos Anexos V e VI deste regulamento.

§ 6º Nos casos em que o parcelador optar por atestar que os projetos apresentados atendem às obras e intervenções necessárias ao parcelamento do solo urbano, é de sua inteira responsabilidade observar as normas e exigências das entidades gestoras das intervenções previstas no projeto de urbanismo respectivo.

§ 7º 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.

§ 8º Nos casos previstos neste artigo, 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.

§ 9º Se exercida a faculdade disposta no § 5º deste artigo, o parcelador não pode exigir do poder público a emissão de termo de verificação de obras de infraestrutura ou, tampouco, a liberação da garantia sem a manifestação favorável do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção.

Art. 69. A apresentação, análise e aprovação do cronograma físico-financeiro é condicionante para a expedição da licença urbanística.

Parágrafo único. Para cumprimento do previsto no art. 36 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023 e no art. 75 deste Decreto, deve ser apresentado o cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura dos parcelamentos do solo urbano promovidos pelo poder público, dispensada sua análise e aprovação pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 70. O cronograma físico-financeiro deve ser apresentado contendo, no mínimo:

- I - identificação do interessado;
- II - identificação do parcelamento;
- III - número do processo de licenciamento ambiental e de licenciamento urbanístico;
- IV - local em que serão executadas as obras de infraestrutura;

V - data de apresentação;

VI - identificação e dados profissionais do responsável técnico pelo cronograma físico-financeiro e respectiva assinatura;

VII - as intervenções e obras de infraestrutura a serem executadas;

VIII - os prazos necessários para a execução das obras de infraestrutura em meses ou trimestre sem especificação de data;

IX - os custos para execução das obras de infraestrutura;

X - tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, atualizada na data de apresentação ou outra oficial correspondente; e

XI - valor, benefícios e despesas indiretas - BDI, de acordo com a estimativa de preços.

Parágrafo único. As intervenções e obras de infraestrutura, indicada no inciso VII deste artigo, são aquelas definidas nos termos dos arts. 56 e 57 deste Decreto.

Art. 71. O cronograma físico-financeiro deve ser elaborado por responsável técnico, com atribuição conferida pelo respectivo conselho de classe, acompanhado de, no mínimo:

I - planilhas orçamentárias que embasaram sua elaboração;

II - projetos executivos ou outros estudos e projetos aprovados ou visados pelos órgãos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção;

III - documento de responsabilidade técnica de elaboração do cronograma físico-financeiro com período da vigência compatível a data de apresentação e duração do cronograma físico-financeiro; e

IV - documento de responsabilidade técnica pela elaboração dos projetos de infraestrutura.

§ 1º Nos projetos de infraestrutura ou estudos, de que tratam o inciso II deste artigo, a aprovação ou visto do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção devem ter data de até 12 meses de emissão, no ato do protocolo no órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 2º Os projetos de infraestrutura, com seus respectivos documentos de aprovação ou visto da respectiva entidade gestora, ou atestado, na forma do art. 41 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, são protocolados para fins de instrução processual e arquivamento, não sendo objeto de análise técnica pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º A análise realizada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal consiste na mera conferência da previsão de todas as intervenções definidas para o parcelamento do solo urbano e seus respectivos orçamentos, não lhe cabendo a análise e a aprovação de estudos de concepção, projetos básicos, projetos executivos e orçamentos.

§ 4º Não se exige aprovação ou visto citado no inciso II nos casos em que o parcelador optar pela faculdade estabelecida no § 5º do art. 68 deste Decreto.

Art. 72. Nos casos em que houver indicação de intervenções ou obras de infraestrutura decorrentes de medidas mitigadoras e compensatórias, deve ser apresentado, separadamente, toda a documentação prevista nos arts. 70 e 71 deste Decreto.

Art. 73. O cronograma físico-financeiro pode ser alterado durante seu prazo de vigência, mediante apresentação da fundamentação e justificativa técnica, acompanhada da atualização da documentação prevista nos arts. 70 e 71 deste Decreto.

Parágrafo único. O requerimento de que trata este artigo deve ser submetido à análise do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, a quem caberá a aprovação das alterações pretendidas.

Art. 74. Os valores definidos no cronograma físico-financeiro devem ser atualizados pelo parcelador, nas eventuais situações a seguir especificadas:

I - solicitação para prorrogação do prazo de 4 anos do cronograma físico-financeiro, mediante apresentação de justificativa técnica, nos termos dispostos no art. 37 da Lei Complementar nº 1027, de 2023;

II - solicitação para substituição de garantia;

III - solicitação para renovação da licença urbanística, nos termos do § 1º do art. 44 da Lei Complementar nº 1027, de 2023;

IV - divergências apontadas pelas entidades responsáveis pelas intervenções ou obras de infraestrutura em relação ao termo de compromisso e declaração de responsabilidade, apresentados pelo parcelador, nos termos do art. 41 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023; e

V - na inexecução das intervenções e obras dentro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro.

§ 1º Na atualização dos valores de que trata o caput deve ser utilizado o Índice Nacional da Construção Civil - INCC.

§ 2º Nas situações previstas no caput deste artigo é obrigatória a apresentação de nova proposta de garantia com eventual diferença entre o valor atualizado do cronograma físico-financeiro e o valor da garantia anteriormente ofertada.

§ 3º A aprovação da proposta de garantia pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste regulamento é condicionante para deferimento das solicitações constantes nos incisos I, II e III deste artigo.

§ 4º Nas situações previstas nos incisos IV e V deste artigo, é de responsabilidade do parcelador arcar com os custos das eventuais diferenças entre o valor atualizado do cronograma físico-financeiro e o valor da garantia ofertada.

Art. 75. São dispensados de aprovação do cronograma físico-financeiro os parcelamentos do solo urbano promovidos pelo poder público.

Art. 76. O cronograma físico-financeiro será considerado apto após a verificação do cumprimento dos requisitos previstos na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto, mediante aprovação da unidade competente do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Subseção VII Da Proposta de Garantia

Art. 77. Após a aprovação do cronograma físico-financeiro, o parcelador deve apresentar proposta de garantia de execução das obras em área pública, 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 na legislação vigente.

§ 2º São admitidas garantias reais e fidejussórias para atendimento do § 1º deste artigo, sendo admitido:

I - caução real;

II - seguro-garantia; e

III - fiança bancária.

§ 3º O rol listado no § 2º deste artigo não é taxativo, podendo ser admitidas outras modalidades de garantias reais e fidejussórias, conforme avaliação técnica realizada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 4º A garantia prevista no inciso I do § 2º deste artigo pode ser apresentada mediante caução de imóveis:

I - em lotes ou unidades autônomas projetadas para o próprio parcelamento; e/ou

II - demais imóveis que não componham o próprio parcelamento do solo urbano.

§ 5º Nos casos do inciso I do § 2º deste artigo, o interessado deve apresentar ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, escritura pública hipotecária, com a respectiva averbação da caução nas matrículas imobiliárias correspondentes, no prazo de 30 dias do registro do parcelamento, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa, sob pena de aplicação da penalidade prevista no inciso IX do § 2º do art. 104 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

§ 6º Caso apresentada garantia mediante caução de imóveis que não componham o próprio parcelamento do solo urbano, na forma do inciso II do § 4º deste artigo, a escritura pública hipotecária, com a respectiva averbação da caução nas matrículas imobiliárias correspondentes, deve ser apresentada antes da emissão da licença urbanística.

§ 7º O valor dos lotes ou unidades autônomas no caso de caução na forma do inciso I do § 2º deste artigo é calculado pelo preço da área de acordo com as diretrizes constantes na NBR 14653 - Norma Brasileira de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outra que venha a substituí-la.

§ 8º Nos casos do inciso I do § 4º deste artigo, a licença urbanística será expedida constando a identificação dos respectivos imóveis caucionados, que já serão registrados com a averbação do ônus na matrícula original.

§ 9º Os lotes ou unidades autônomas projetadas, nos casos previstos no inciso I do § 4º deste artigo, não podem coincidir com equipamentos públicos comunitários e urbanos constantes do projeto de urbanismo do parcelamento do solo urbano a ser aprovado.

Art. 78. Na hipótese de garantia real, esta poderá incidir sobre imóveis próprios ou de terceiros, sendo que, neste último caso, o proprietário deve constar nos instrumentos a serem firmados na qualidade de anuente e fiador das obrigações assumidas pelo parcelador.

Art. 79. O parcelador que optar pela garantia de execução de obras por meio de caução real, deve apresentar avaliação imobiliária, pública ou particular, emitida no prazo máximo de 1 ano, realizada por profissional habilitado, observada a regulamentação específica dos respectivos órgãos de classe.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º A avaliação de que trata o caput pode ser realizada por profissional especializado em avaliação, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Crea, no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou por corretor de imóveis que possua Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - Cnai, ambos com especialização comprovada.

§ 4º No caso do parcelador optar por avaliação imobiliária particular, deve ser apresentado documento de responsabilidade técnica do avaliador, com período da vigência compatível com a data de apresentação.

§ 5º Caso a avaliação imobiliária particular seja realizada por corretor de imóveis, é exigido, além do Cnai, selo certificador no parecer técnico de avaliação mercadológica e declaração de avaliação mercadológica, observada a regulamentação específica do respectivo órgão de classe e declaração de responsabilidade, na forma do Anexo VII deste Decreto.

§ 6º O Laudo de Avaliação deve ser elaborado de acordo com as Normas Brasileiras Registradas - NBR, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e deve tomar por referencial o valor praticado no mercado imobiliário do Distrito Federal.

§ 7º Os dados técnicos e valores constantes da avaliação imobiliária não são objeto de apreciação pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, sendo de inteira responsabilidade do interessado e do responsável técnico, cabendo à unidade responsável a mera conferência dos documentos.

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

Art. 80. A proposta de garantia pode ser elaborada por intervenção ou obra, desde que o somatório das garantias atendam a totalidade das intervenções e obras de infraestruturas.

Art. 81. 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 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023:

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; e

V - constatadas divergências apontadas pelas entidades responsáveis pelas intervenções ou obras de infraestrutura em relação ao termo de compromisso e declaração de responsabilidade, apresentados pelo parcelador, nos termos do art. 41 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Art. 82. Nos casos previstos no Capítulo III do Título I da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, a garantia de execução das intervenções e obras de infraestrutura, de que trata o art. 77 deste Decreto, não se aplica às intervenções e obras previstas na área interna do lote destinado à implantação do condomínio de lotes.

Art. 83. Findo o prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro, caso não tenha o interessado realizado as obras e os serviços exigidos, será executada a garantia correspondente aos serviços não realizados.

Parágrafo único. Incorporado o objeto da garantia ao patrimônio do Distrito Federal, este promoverá a complementação das obras e serviços.

Art. 84. São dispensados da constituição de garantia de execução de obras de infraestrutura básica os parcelamentos de solo urbano promovidos pelo poder público.

Art. 85. A liberação da garantia ofertada se dá após a comprovação do cumprimento da implantação das intervenções necessárias, observadas as disposições da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste Decreto.

Parágrafo único. Se exercida a faculdade disposta no § 5º, do art. 68 deste Decreto, o parcelador não pode exigir do poder público a emissão de termo de verificação de obras de infraestrutura ou tampouco a liberação da garantia sem a manifestação favorável do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção.

Seção IV Da Implantação do Parcelamento

Art. 86. A implantação do parcelamento do solo urbano, com o efetivo início das obras, fica condicionada à emissão da licença urbanística, ao respectivo licenciamento ambiental correspondente a esta fase, ou sua dispensa, e a aprovação dos respectivos projetos executivos junto aos órgãos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção, conforme as normas aplicáveis a cada um dos instrumentos.

§ 1º A licença urbanística autoriza o início das intervenções e obras de infraestrutura para o parcelamento do solo urbano, desde que apresentada em conjunto com os respectivos projetos executivos aprovados junto aos órgãos públicos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção.

§ 2º O prazo para a execução das obras previsto no cronograma físico-financeiro aprovado, tem início a partir da emissão da licença urbanística, sem prejuízo dos prazos estabelecidos na licença ambiental correspondente.

§ 3º As obras e intervenções de infraestrutura nos parcelamentos do solo urbano devem obedecer aos parâmetros técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e normas específicas das agências reguladoras.

§ 4º O parcelador informará aos órgãos públicos responsáveis pela gestão das respectivas intervenções, Administração Regional e a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística - DF Legal, o início das obras, sob pena de embargo da obra ou cassação da licença, na forma dos arts. 98 e 100 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, nos seguintes casos:

I - após a emissão da licença urbanística; e

II - para os casos de intervenções ou obras de infraestrutura decorrentes de medidas mitigadoras e compensatórias.

§ 5º O parcelador solicitará ao órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção a realização de vistorias parciais em cada etapa e final das obras, sob pena de embargo da obra ou cassação da licença, na forma dos arts. 98 e 100 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Art. 87. Realizadas todas as obras e serviços constantes do cronograma físico-financeiro e efetuadas as vistorias necessárias, o parcelador solicitará junto ao órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção o recebimento das intervenções e obras de infraestrutura.

§ 1º Caso o parcelador opte por atestar que os projetos apresentados atendem às obras e intervenções necessárias ao parcelamento do solo urbano, na forma do art. 41 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, é de sua inteira responsabilidade e risco, o cumprimento e atendimento das normas vigentes.

§ 2º No caso previsto no parágrafo anterior, cabe ao parcelador comprovar o cumprimento da implantação das intervenções e obras necessárias, com a manifestação favorável do órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção.

Art. 88. Nos casos em que as intervenções e obras de infraestrutura constantes no cronograma físico-financeiro sejam de parcelamento do solo urbano enquadrados no art. 93 deste Decreto, os órgãos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção devem se limitar a atestar que a execução se deu de acordo com o projeto executivo aprovado e que atende aos parâmetros técnicos estabelecidos pela ABNT, nos termos do art. 59 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Subseção I

Do Termo de Verificação de Obras de Infraestrutura

Art. 89. 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 que atesta a conclusão das intervenções, das obras de infraestrutura e das medidas mitigadoras e compensatórias do parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, conforme Anexo IX deste Decreto.

§ 2º Para expedição do TVI, o parcelador deve reunir a documentação comprobatória de execução de cada intervenção, das obras de infraestrutura e das medidas mitigadoras e compensatórias especificadas nos cronogramas físico-financeiros, na forma da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste Decreto, para apresentação ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º Pode ser emitido TVI específico para cada obra de infraestrutura especificada no cronograma físico-financeiro executada pelo parcelador e recebida pelo órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, ou um único TVI para todas as obras recebidas.

Art. 90. A emissão do TVI de que trata o art. 89 deste Decreto é de competência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que fará 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 e ao projeto urbanístico aprovados.

§ 1º A conferência de que trata o caput 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.

§ 2º Havendo execução de projeto de paisagismo - PSG, previsto no cronograma físico-financeiro aprovado e objeto da garantia ofertada, em caso de impossibilidade justificada da entidade responsável pelo recebimento da intervenção, o parcelador pode atestar a implantação correspondente ao projeto aprovado.

§ 3º Caso o parcelador ateste o cumprimento de que trata o § 2º deste artigo, deve:

I - apresentar laudo técnico com detalhamento do PSG aprovado e implantado; e

II - firmar 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, conforme modelo constante do Anexo VIII deste Decreto.

Art. 91. O parcelador deve apresentar o TVI ao órgão executor do licenciamento ambiental para fins de documentação, sob pena de aplicação de penalidade na forma do Título X da Lei Complementar nº 1.027, de

2023.

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

Art. 92. Após a emissão do TVI, o parcelador está habilitado a solicitar a liberação da garantia, junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, quando for o caso.

§ 1º A garantia pode ser liberada parcialmente, à medida em que as intervenções e obras de infraestrutura previstas no cronograma físico-financeiro forem executadas pelo parcelador, de acordo com o custo detalhado no TVI específico de cada intervenção.

§ 2º A liberação parcial da garantia fica condicionada a conclusão total da respectiva obra de infraestrutura ou intervenção, definida no cronograma físico-financeiro.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PARA PROVIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 93. O parcelamento do solo urbano para provimento habitacional de interesse social de que trata o Título IV da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, é aquele promovido pelo poder público ou ente privado que:

I - visa ampliar a oferta habitacional de interesse social, observados os critérios de faixa e renda mensal dos beneficiários de programas habitacionais vigentes no âmbito distrital e federal; e

II - tenha oferta de mais de 50% de unidades residenciais previstas para o parcelamento destinadas à habitação de interesse social.

§ 1º A definição do número de unidades previstas no inciso II deste artigo é definida com base na estimativa obtida a partir da densidade populacional e na quantidade de lotes do parcelamento por uso permitido, considerando o potencial construtivo de cada lote.

§ 2º A comprovação de que trata este artigo se dá com a apresentação de documento, a ser expedido pelo órgão executor da política habitacional do Distrito Federal, em até 15 dias úteis após o requerimento, que ateste que o parcelamento a ser licenciado é destinado ao atendimento de programas habitacionais de interesse social e faz jus às disposições contidas no Título IV da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

§ 3º As unidades enquadradas no inciso II deste artigo deverão ser oferecidas preferencialmente aos candidatos habilitados na lista do órgão executor da política habitacional do Distrito Federal, que devem formalizar a aquisição da unidade em até 30 dias úteis a contar do chamamento.

§ 4º Após transcorrido o prazo estabelecido no § 3º, o interessado fica autorizado a comercializar as unidades habitacionais de acordo com a sua discricionariedade, observado o disposto no art. 57 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Art. 94. As unidades imobiliárias de que trata o inciso II do art. 93 deste Decreto devem ser necessariamente registradas com destinação específica à habitação de interesse social e ao atendimento de programas habitacionais de interesse social na matrícula original, constando ainda a restrição de comercialização nos termos do inciso II do art. 57 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

§ 1º O registro de que trata o caput pode ser substituído entre lotes do mesmo parcelamento, desde que comprovada a manutenção do número de unidades e após anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 2º O parcelador deve comprovar o cumprimento desta obrigação no prazo de 30 dias a contar do registro do parcelamento, sob pena de cancelamento do registro.

Art. 95. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal poderá autorizar o uso residencial de que trata o inciso II do art. 56 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, de forma exclusiva ou parcial, com base na análise do uso do solo, tipologia do entorno e sistema viário lindeiro.

§ 1º A autorização de que trata o caput será realizada concomitantemente ao licenciamento edilício, e não implica alteração do uso, normas e parâmetros urbanísticos definidos nas normas de uso e ocupação do solo para o lote em projeto registrado.

§ 2º A autorização de que trata o caput limita-se à lotes que contemplem o uso residencial na norma vigente.

Art. 96. O parcelamento do solo urbano que se enquadre no disposto no art. 93 deste Decreto é objeto de análise, aprovação e implantação prioritárias pelos órgãos e entidades públicas.

Parágrafo único. Os prazos previstos no art. 15 deste Decreto são reduzidos pela metade nos casos de parcelamento do solo urbano para provimento habitacional de interesse social de que trata o art. 93 deste Decreto.

Art. 97. Para atendimento do disposto no § 2º do art. 56 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, definirá as áreas destinadas ao provimento habitacional de interesse social e à compensação de densidade populacional.

CAPÍTULO III

DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADO

Art. 98. 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; e

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

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no caput, considera-se erro material, dentre outros, os seguintes casos:

I - não for possível a implantação do lote de acordo com as dimensões do projeto original;

II - a geometria representada no projeto de urbanismo não for condizente com as dimensões constantes do mesmo projeto; e

III - houver erro nas confrontações e/ou no quantitativo de lotes apresentado no quadro demonstrativo de unidades imobiliárias.

Art. 99. Para início do processo de retificação e ajustes, o proprietário do lote ou seu representante legal deve protocolar requerimento inicial junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na forma do art. 11 deste Decreto.

§ 1º A análise inicial consiste no enquadramento técnico da solicitação para comprovação da necessidade de retificação ou ajuste.

§ 2º Verificada a adequação, na forma do parágrafo anterior, o interessado será notificado para apresentar o projeto, conforme o caso, a depender da análise da área técnica responsável.

Art. 100. Para os casos em que a retificação ou ajuste necessitem de projeto, este é composto por:

I - levantamento cadastral do imóvel;

II - consultas sobre interferências, de acordo com o caso; e

III - projeto de urbanismo.

§ 1º Durante a análise técnica, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal indicará as consultas sobre interferências que deverão ser realizadas, conforme o caso concreto.

§ 2º Nos casos de retificação ou ajuste previsto no inciso III do art. 98 deste Decreto, à exceção de praças e parques urbanos, o processo será submetido pela equipe de análise para apreciação do órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

§ 3º O projeto de urbanismo de retificação e ajuste deverá seguir o modelo de documento-padrão aprovado por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizado em seu sítio eletrônico.

§ 4º Após a aprovação técnica final do projeto de urbanismo, o ato será submetido à aprovação do titular do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 101. Nos casos em que a retificação ou ajuste demandar alteração nas medidas de dimensões, áreas ou confrontantes constantes no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI, deve ser apresentada tabela com indicação da informação original e informação a ser corrigida.

Art. 102. Nos casos em que forem constatadas divergências entre o projeto de urbanismo de regularização fundiária aprovado e a realidade fática constatada no momento do registro, conforme previsto no inciso VIII do art. 60 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, a retificação ou ajuste deverá ser promovida pelo interessado.

§ 1º Nos casos constantes no caput, além dos documentos constantes no art. 100 deste Decreto, deve ser apresentado documento técnico que comprove a situação fática no momento do registro, contendo:

I - mapeamento aerofotogramétrico, com data anterior ao registro; e

II - documento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU com a área do imóvel ou outros documentos que comprovem a ocupação conforme declarado.

§ 2º Nas hipóteses previstas neste artigo, os órgãos públicos responsáveis pela titulação dos ocupantes enviarão tão somente declaração da situação fática ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, responsabilizando-se pela aferição da situação dos ocupantes em processo administrativo próprio.

§ 3º Caso seja necessária a redução de área pública, deve ser respeitada a proporção de até 10% da área do lote objeto da retificação, desde que não implique em alteração do sistema viário.

§ 4º Para os casos dispostos no parágrafo anterior, é necessária participação popular e deliberação do Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 58 deste Decreto.

Art. 103. As retificações e ajustes aprovados na forma deste Decreto devem ser submetidos pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal ao registro cartorial.

Parágrafo único. Para registro cartorial dos atos de retificação e ajuste de que trata este capítulo, o proprietário ou seu representante legal deve apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis a documentação técnica acompanhada do ato de aprovação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Seção I

Dos Projetos de Regularização Fundiária

Art. 104. O poder público pode propor a adequação de projetos de urbanismo de regularização fundiária após o registro cartorial, nos termos previstos no § 1º, do art. 1º, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, para correção de desenho urbanístico de lotes e áreas públicas, nos casos em que:

I - for constatada divergência entre o projeto de urbanismo de regularização fundiária registrado e a realidade fática em momento anterior ao registro, cuja adequação implique em alteração de sistema viário ou resulte em

redução de área pública acima de 10% da área do lote objeto da retificação; e

II - for constatada divergência entre o projeto de urbanismo de regularização fundiária registrado e a realidade fática, cuja adequação seja necessária para viabilizar a titulação, com base nos programas de cadastramento efetuados pelo órgão responsável pela titulação dos ocupantes.

§ 1º Nos casos em que for constatado que as divergências entre o projeto de urbanismo de regularização fundiária registrado e a realidade fática se deu em momento anterior ao registro, seu ajuste ou correção deve ser enquadrado na forma do art. 60 e seguintes deste Decreto, à exceção do previsto no inciso I deste artigo.

§ 2º Os casos de desdobro e remembramento de lotes admitidos nos termos da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste regulamento, devem ser tratados em processo específico, em conjunto ou individualmente.

§ 3º Nas hipóteses previstas neste artigo, compete exclusivamente aos órgãos responsáveis pela titulação a aferição e comprovação da situação dos titulares ocupantes em processo administrativo próprio.

Art. 105. Aplica-se o disposto no inciso VIII do art. 60 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, aos casos de projetos de urbanismo de regularização fundiária promovidos pelo poder público, em que a UOS definida para o lote no projeto urbanístico aprovado, comprovadamente, divergir da atividade exercida antes do registro cartorial do parcelamento do solo.

Parágrafo único. O enquadramento previsto no caput deste artigo pode ser deferido apenas se a constatação se der em momento anterior à titulação dos ocupantes pelo poder público.

CAPÍTULO IV DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 106. O reparcelamento do solo urbano 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.

Art. 107. Fica autorizado o reparcelamento de áreas previamente registradas em cartório de registro de imóveis na forma da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste Decreto, 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; e

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 Considera-se área pública, para fins de cálculo da manutenção, acréscimo ou decréscimo de áreas destinadas às unidades imobiliárias e às áreas públicas, os Equipamentos Públicos Comunitários - EPC, Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, Espaços Livres de Uso Público - Elup, áreas verdes, praças, parques urbanos e sistema viário com todos os seus componentes.

§ 2º O cálculo da manutenção, ampliação ou redução da proporção de áreas públicas e privadas se dá com base nas informações constantes do projeto de urbanismo vigente, aplicado de forma proporcional à poligonal definida para o projeto de urbanismo de reparcelamento do solo.

§ 3º Para os lotes integrantes de projetos de reparcelamento do solo, cujos parâmetros de uso e ocupação do solo não estejam integrados à Luos, são considerados os parâmetros de uso e ocupação do solo aqueles definidos nas normas urbanísticas vigentes, nos termos do § 2º do art. 107 da Lei Complementar nº 948, de 2019.

§ 4º Para as áreas localizadas no Conjunto Urbanístico de Brasília, são considerados os parâmetros de uso e ocupação do solo aqueles definidos nas normas urbanísticas dos parcelamentos do solo aprovados e registrados, salvo disposição em contrário no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB.

Art. 108. 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 Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan;

III - aprovação do reparcelamento do solo por ato do chefe do Poder Executivo; e

IV - a expedição da licença urbanística.

§ 1º Aplica-se ao reparcelamento, no que couber, os procedimentos previstos nos arts. 47 a 92 deste Decreto.

§ 2º O reparcelamento, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, fica dispensado da exigência de estudo urbanístico, estudo ambiental, processo de participação popular, deliberação do Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan.

§ 3º O projeto urbanístico de reparcelamento de que tratam os incisos I e II do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, é aprovado por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 109. O reparcelamento de que trata os incisos III, IV e V do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, ficam condicionados, além dos requisitos previstos no art. 108 deste Decreto:

I - participação popular;

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

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

Parágrafo único. A participação popular de que trata o inciso I do caput se dá na forma da [Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013](#).

Seção II Da Iniciativa

Art. 110. O reparcelamento do solo urbano para reformulação de áreas previamente parceladas e registradas no cartório de registro de imóveis pode ser promovido pelo poder público ou pela iniciativa privada, na forma definida neste Decreto.

Art. 111. No reparcelamento promovido pela iniciativa privada, é de responsabilidade do parcelador todos os projetos e custos referentes ao licenciamento urbanístico e ambiental, registro cartorial, incluindo eventuais medidas mitigadoras decorrentes de estudos urbanísticos e ambientais, bem como a implantação da infraestrutura necessária.

Art. 112. O reparcelamento do solo urbano é promovido exclusivamente pelo poder público no caso de 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.

Art. 113. O reparcelamento de que trata o inciso IV do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, está sujeito ao pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Parcelamento do Solo - Opar, na forma da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e deste regulamento.

Seção III Dos Critérios de Enquadramento

Art. 114. O reparcelamento do solo, em qualquer das hipóteses previstas no art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, deve contemplar a reformulação de desenho urbano.

§ 1º Não se admite reparcelamento do solo em que não se demonstre a reformulação do desenho urbano com vistas a proporcionar melhor uso do espaço urbano e a qualificação urbana das áreas consolidadas, salvo nos

casos de criação ou regularização de lotes destinados a equipamentos públicos já implantados.

§ 2º A alteração de desenho das áreas públicas é ato exclusivo do poder público, direta ou indiretamente, admitida a condução do processo por particular apenas nas hipóteses em que houver manutenção ou acréscimo de área pública e que o espaço público esteja interno à poligonal de projeto coincidente com a delimitação de lotes de propriedade privada.

§ 3º Excetua-se do disposto no § 2º deste artigo, as hipóteses em que a inclusão da área pública limdeira à poligonal de reparcelamento for necessária para a qualificação urbana da área, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 4º Em qualquer hipótese de alteração de áreas públicas em processos conduzidos por particular, é imprescindível a anuência de todos os proprietários dos lotes de propriedade privada inseridos na poligonal de projeto objeto de adequação e dos proprietários dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

§ 5º A ausência de anuência de que trata o § 4º deste artigo ou sua negativa sem motivação idônea por parte do vizinho confrontante importa em anuência tácita.

§ 6º Para fins da anuência tácita de que dispõe o § 5º deste artigo, deve ser comprovada a notificação, pessoal ou por edital, a depender do caso, de todos os proprietários vizinhos para manifestação, conforme procedimentos estabelecidos em ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 7º O disposto no § 5º deste artigo se aplica aos casos tratados no § 3º do art. 116, §2º do art. 117 e § 2º do art. 119 deste Decreto.

Art. 115. Para fins do enquadramento na hipótese do inciso I do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, o reparcelamento do solo para criação e regularização de lotes destinados a equipamentos públicos já implantados se aplica à:

I - ampliação de lotes registrados destinados a equipamentos públicos comunitários e urbanos, em glebas públicas ou privadas, mediante justificativa técnica do órgão setorial responsável por gestão;

II - ampliação de lotes registrados, destinados a equipamentos públicos comunitários e urbanos, em áreas públicas de uso comum do povo, mediante justificativa técnica do órgão setorial responsável por sua gestão;

III - criação de lotes destinados a equipamentos públicos comunitários e urbanos em áreas públicas de uso comum do povo, mediante justificativa técnica do órgão setorial responsável por sua gestão;

IV - redução da área de lotes, destinados a equipamentos públicos comunitários e urbanos, com afetação de áreas públicas de uso comum do povo; e

V - reformulação de unidades imobiliárias destinadas a equipamentos públicos comunitários e urbanos, para regularização de lotes já implantados, mediante justificativa técnica do órgão setorial responsável por sua gestão.

Parágrafo único. Nos casos em que a criação, ampliação ou reformulação de lotes destinados a equipamentos públicos comunitários e urbanos impliquem na alteração, em qualquer medida, da propriedade privada, a aprovação do reparcelamento fica condicionada à anuência do proprietário do imóvel na qual se pretende a alteração.

Art. 116. Para fins do enquadramento na hipótese do inciso II do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, o reparcelamento do solo para reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas se aplica à:

I - redimensionamento de unidades imobiliárias, com ajuste no formato de lotes ou projeções;

II - reposicionamento de unidades imobiliárias, com ou sem ajuste no formato de lotes ou projeções;

III - redimensionamento ou reposicionamento de unidades imobiliárias com a qualificação do sistema viário e alteração de traçado viário e estacionamentos;

IV - redimensionamento de unidades imobiliárias e áreas públicas para compensação de áreas entre equipamentos públicos e entre equipamentos públicos e áreas públicas; e

V - redimensionamento ou reposicionamento de unidades imobiliárias com a qualificação de áreas públicas existentes e desenho de novos espaços livres públicos.

§ 1º O reparcelamento do solo de que trata o caput pressupõe a manutenção da proporção entre áreas públicas e privadas, exceto para ampliação de áreas públicas, calculadas nos termos do §1º e 2º do art. 107 deste Decreto.

§ 2º O redimensionamento e reposicionamento de lotes previsto nos incisos I e II devem manter a somatória da área privativa dos lotes inseridos na poligonal de projeto, calculada para casa uso, bem como os parâmetros de uso e ocupação do solo correspondentes à faixa de área dos lotes originais, prevista na legislação de uso e ocupação do solo.

§ 3º O reparcelamento de que trata o caput somente pode ser conduzido pelo ente privado quando o parcelamento do solo registrado não tiver sido implantado em sua totalidade ou mediante a anuência de todos os proprietários dos lotes de propriedade pública ou privada inseridos na poligonal de adequação e dos proprietários dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

Art. 117. Para fins do enquadramento na hipótese do inciso III do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, o reparcelamento do solo para reformulação de desenho urbano de áreas parceladas com alteração das unidades imobiliárias e das áreas públicas se aplica nos casos em que:

I - for identificada alteração da proporção de áreas públicas e privadas, incluindo sistema viário; e

II - não houver alteração de usos e parâmetros.

§ 1º O reparcelamento de que trata o caput somente pode ser conduzido pelo ente privado quando a alteração da proporção de áreas públicas e privadas resultar em acréscimo de área pública, sendo vedada alteração que implique no acréscimo de área privada em relação ao projeto de urbanismo vigente.

§ 2º O poder público pode propor o reparcelamento do solo para reformulação de desenho urbano de áreas parceladas com alteração e aumento de área das unidades imobiliárias, públicas ou privadas, com vistas à regularização de ocupações existentes e já consolidadas, mediante anuência de todos os proprietários envolvidos na alteração, inclusive os eventuais novos confrontantes do lote alterado.

§ 3º O reparcelamento de que trata o caput deve manter os parâmetros de uso e ocupação do solo correspondentes à faixa de área dos lotes originais, prevista na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 118. Para fins de enquadramento na hipótese do inciso IV do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, o reparcelamento do solo para 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, considera-se:

I - reformulação de desenho urbano:

a) criação ou alteração de traçado viário e estacionamentos;

b) redesenho de espaços livres públicos; ou

c) criação ou alteração de unidades imobiliárias e de áreas públicas.

II - alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas: o acréscimo ou decréscimo do somatório das áreas destinadas às unidades imobiliárias e às áreas públicas;

III - alteração de uso: a mudança ou acréscimo do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele previsto nas normas vigentes para as unidades imobiliárias objeto do reparcelamento; e

IV - alteração de parâmetros urbanísticos: a mudança de um ou mais dos parâmetros estabelecidos na norma vigente para as unidades imobiliárias objeto do reparcelamento.

Parágrafo único. O reparcelamento de que trata o caput se aplica nos casos em que restar demonstrado que o projeto de reparcelamento contempla uma das hipóteses descritas em seu inciso I, em conjunto com o inciso II, bem como apresenta as hipóteses dos incisos III e IV, em conjunto ou isoladamente.

Art. 119. O reparcelamento de que trata o art. 118 deste Decreto fica condicionado ao atendimento dos seguintes requisitos:

I - a ocorrência da reformulação de desenho urbano em pelo menos uma das hipóteses de que trata o inciso I do art. 118 deste Decreto, demonstrando a qualificação e a otimização das áreas consolidadas com infraestrutura implantada;

II - a alteração das áreas das unidades imobiliárias e das áreas públicas deve resultar em acréscimo de área pública, seja de uso comum do povo ou de uso especial.

III - a área do lote ou do conjunto de lotes objeto do reparcelamento deve ser superior a 20.000 m²; e

IV - a poligonal de projeto deve se restringir à demarcação de lotes de propriedade privada ou englobar apenas áreas públicas internas à poligonal de projeto coincidente com a delimitação dos lotes de propriedade privada, admitida a inclusão da área pública circundante na poligonal, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 1º Nos casos em que o reparcelamento de que trata o caput for conduzido pelo poder público não se aplica o disposto nos incisos II, III e IV do caput deste artigo e pode envolver lotes de propriedade privada, desde que apresentada a anuência do proprietário do lote objeto do reparcelamento.

§ 2º O reparcelamento de que trata o caput somente pode ser realizado mediante a anuência de todos os proprietários dos lotes de propriedade pública ou privada inseridos na poligonal de projeto e dos proprietários dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

§ 3º A intervenção em áreas públicas pelo particular é admitida somente quando resultar em qualificação de espaço público existente ou quando se tratar de medida mitigadora.

§ 4º Para a demonstração de qualificação urbana de que trata o inciso I do caput deste artigo, será exigida a aprovação de projeto de paisagismo específico para a área pública inserida na poligonal de projeto.

§ 5º Excetua-se do disposto no inciso III o reparcelamento enquadrado neste artigo que mantenha inalterados o uso vigente dos lotes objeto do reparcelamento.

Seção IV **Da Aprovação do Projeto de Urbanismo**

Art. 120. A aprovação do projeto de urbanismo de reparcelamento de que trata este Decreto, inclui as seguintes etapas:

I - documentação inicial, na forma prevista no Capítulo III, do Título II deste Decreto;

II - levantamento topográfico cadastral;

III - consultas sobre interferências e viabilidade do reparcelamento;

IV - diretrizes urbanísticas, para as hipóteses de reparcelamento previstas nos incisos I, II do art. 107 deste Decreto;

V - estudo urbanístico de viabilidade da intervenção para implantação de projeto, para as hipóteses de reparcelamento previstas nos incisos III, IV e V do art. 107 deste Decreto;

VI - aprovação do projeto urbanístico pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal; e

VII - aprovação do reparcelamento por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal nas hipóteses dos incisos I e II do art. 107 e por ato próprio do chefe do Poder Executivo, nas hipóteses dos incisos III, IV e V, no art. 107.

§ 1º O processo de reparcelamento inicia-se após a análise e verificação do enquadramento do requerimento aos casos de reparcelamento de que trata a Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e este Decreto.

§ 2º Nas hipóteses de reparcelamento previstas nos incisos III, IV e V do art. 107 deste Decreto, além das etapas previstas no caput, devem ser realizadas as seguintes:

I - realização de audiência pública; e

II - deliberação sobre a proposta de reparcelamento pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan.

§ 3º As etapas dispostas no § 2º deste artigo devem ocorrer após a aprovação do projeto urbanístico preliminar pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e previamente à aprovação do

reparcelamento por ato do chefe do Poder Executivo.

§ 4º Após a aprovação do reparcelamento por ato do chefe do Poder Executivo, o processo será encaminhado para expedição da licença urbanística.

§ 5º Nas hipóteses de reparcelamento em que for necessária a desafetação de área pública, a audiência pública pode ser realizada concomitantemente à etapa prevista no inciso I do § 2º deste artigo.

Art. 121. O estudo urbanístico de viabilidade da intervenção de que trata o inciso V do art. 120 deste Decreto será elaborado com base em termo de referência para o reparcelamento do solo urbano, a ser emitido pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal nas hipóteses previstas nos incisos III e IV do art. 107 deste Decreto.

§ 1º O estudo urbanístico de viabilidade da intervenção de que trata o caput deve considerar, no mínimo:

I - as áreas públicas e privadas direta ou indiretamente impactadas pelas alterações propostas no reparcelamento;

II - os usos e parâmetros urbanísticos do projeto registrado e eventuais propostas de alteração, com a demonstração clara da viabilidade e melhora em relação à situação anterior;

III - a finalidade da proposta, com a indicação de otimização da infraestrutura já implantada;

IV - a alteração de dimensões de lotes ou projeções, de parâmetros de uso e ocupação do solo e a criação de novas unidades imobiliárias;

V - a alteração ou complementação de elementos relacionados à infraestrutura urbana como sistema viário, sistema cicloviário, estacionamentos, calçadas e mobiliários urbanos;

VI - a elaboração de projetos de paisagismo de praças e Espaços Livres de Uso Público - Elups, com a indicação de calçadas, vegetação, acessibilidade e mobiliários, com alteração ou criação de unidades imobiliárias ou alteração de sistema viário;

VII - soluções de infraestruturas, vias de circulação, parques e unidades de conservação;

VIII - memória de cálculo da estimativa do acréscimo ou decréscimo de população residente e flutuante;

IX - memória de cálculo das áreas públicas e privadas que compõe o projeto urbanístico registrado e proposto, para fins de cálculo da Outorga Onerosa de Alteração de Parcelamento - Opar; e

X - eventuais medidas mitigadoras que demonstrem a viabilidade da alteração proposta.

§ 2º O termo de referência de que trata o caput pode estabelecer outros aspectos que devem ser considerados no estudo, conforme localização e inserção no contexto urbano em que se apresenta.

Art. 122. O estudo urbanístico de viabilidade da intervenção será analisado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. Na análise de que trata o caput poderão ser solicitadas complementações ao estudo apresentado, bem como a apresentação de dados e estudos suplementares àqueles estabelecidos no termo de referência previamente emitidos.

Art. 123. Após análise do estudo, será emitido parecer técnico fundamentado quanto à aprovação, submetendo à deliberação do Comitê Intersetorial Urbanístico do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 124. Após a aprovação do Comitê Intersetorial Urbanístico do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, o processo será remetido à unidade responsável pela análise e aprovação técnica do projeto de urbanismo.

Parágrafo único. A aprovação de que trata o caput é condição indispensável para continuidade do processo de reparcelamento do solo nas hipóteses previstas nos incisos III e IV do art. 107 deste Decreto.

Seção V

Da Outorga Onerosa de Alteração de Parcelamento do Solo

Art. 125. A Outorga Onerosa de Alteração de Parcelamento do Solo - Opar constitui contrapartida, paga em valor monetário, pela valorização imobiliária decorrente do reparcelamento previsto no inciso IV do art. 63 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

§ 1º Nas áreas abrangidas pela Luos aplicam-se os critérios previstos nos art. 56 e 57 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, para fins de avaliação quanto à alteração de uso dos lotes inseridos na poligonal do reparcelamento.

§ 2º Não se aplica a Opar, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023:

I - nos casos de programas habitacionais de interesse social em que a alteração seja exclusivamente para inclusão do uso habitacional; e

II - nos casos previstos na [Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009](#).

Art. 126. Para fins de cálculo do valor da Opar, considera-se, nos termos do § 5º do art. 67 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023:

I - a valorização das unidades imobiliárias integrantes do reparcelamento, que corresponde ao cálculo realizado, considerando o uso do solo e o coeficiente de aproveitamento dos lotes do parcelamento do solo registrado em cartório;

II - a diferença do potencial construtivo proposto para o reparcelamento e o potencial construtivo vigente; e

III - a área, da supressão ou acréscimo de área pública.

§ 1º Quando não houver no parcelamento do solo registrado o uso previsto no projeto de urbanismo de reparcelamento do solo é considerado o total do potencial construtivo do lote.

§ 2º Para fins de aplicação da Opar, são consideradas áreas públicas os lotes destinados a equipamentos públicos urbanos e comunitários, os espaços livres de uso público, praças, parques e o sistema viário com todos os seus componentes.

Art. 127. O valor da Opar corresponde ao valor da valorização do lote, ou lotes, havido em função do reparcelamento, multiplicado pelo coeficiente de incentivo à requalificação urbana, calculada pela somatória das fórmulas:

I - Pela alteração dos usos: $VOpar Usos = VUL \times ALR \times P \times CRU$ onde:

a) $VOpar Usos$ é o valor, em reais, a ser pago a título de outorga pela alteração ou acréscimo de uso admitido para o lote ou lotes resultantes do reparcelamento do solo, calculado para cada lote;

b) VUL é o valor, em reais, do metro quadrado de superfície do solo do lote ou lotes que deram origem ao reparcelamento, obtido a partir do valor venal do imóvel usado como referência para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício em que o cálculo da Opar é elaborado, determinado pela fórmula, $VUL = VL \div AL$ onde, VL é valor do lote ou lotes do projeto urbanístico a ser reparcelado, base IPTU, expresso em reais e AL é a área do lote a ser reparcelado, expresso em metros quadrados;

c) ALR é a Área total final do lote ou lotes resultantes do reparcelamento, expresso em metros quadrados;

d) P é o percentual de valorização dos lotes após o reparcelamento ocorrido pela alteração dos usos vigentes, estabelecido conforme tabela matriz de percentuais de valorização, expresso em número decimal correspondente ao percentual; e

e) CRU é o coeficiente de incentivo à requalificação urbana, estabelecido conforme a proporção de qualificação urbana em relação ao projeto registrado, expresso percentual de área pública qualificada, decorrente do reparcelamento, conforme tabela constante do Anexo X deste Decreto.

II - Pela alteração do coeficiente de aproveitamento máximo: $VOpar CFA M = VUP \times APAR \times CRU$ onde:

a) $VOpar CFA M$ é o valor, em reais, a ser pago a título de outorga pela alteração do coeficiente de aproveitamento máximo do lote ou lotes resultantes do reparcelamento do solo, calculado e pago por cada lote;

b) VUP é o valor, em reais, do metro quadrado de potencial construtivo do lote que deu origem ao reparcelamento, obtido a partir do valor venal do imóvel usado como referência para o cálculo do Imposto sobre

a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício em que o cálculo da Opar é elaborado, determinado pela fórmula, $VUP = VL \div (AL \times CFAMV)$ onde, VL é valor do lote a ser reparcelado, base IPTU, expresso em reais; AL é a área do lote a ser reparcelado, expresso em metros quadrados; e CFAMV é o coeficiente de aproveitamento máximo vigente;

c) APAR é a área de potencial construtivo acrescida no reparcelamento, determinada pela fórmula, $APAR = (ALR \times CFAMR) - (AL \times CFAMV)$ onde ALR é área total do lote resultante do reparcelamento, expresso metros quadrados; CFAMR é o coeficiente de aproveitamento máximo decorrente do reparcelamento; AL é a área do lote ou lotes do projeto urbanístico a ser reparcelado expresso metros quadrados; e CFAMV é o coeficiente de aproveitamento máximo vigente; e

d) CRU é o coeficiente de incentivo à requalificação urbana, estabelecido conforme a proporção de qualificação urbana em relação ao projeto registrado, expresso em função do percentual de área pública decorrente do reparcelamento, conforme tabela constante do Anexo X deste Decreto.

§ 1º A tabela matriz de percentuais de valorização, correspondente ao índice P de que trata a alínea "d" do inciso I, do art. 127 deve ser elaborada e atualizada anualmente pela Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal e aprovada por ato próprio.

§ 2º O valor a ser pago pela Opar será expresso em moeda corrente.

§ 3º Nos casos em que houver pagamento de Opar, em razão da alteração de uso do lote, não haverá incidência concomitante ou posterior de Onalt, nos termos do § 6º, do art. 67, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, salvo rememoração posterior que enseje a incidência de Onalt.

§ 4º Nos casos em que houver pagamento de Opar, em razão da alteração do potencial construtivo, haverá incidência posterior de Odir, nos termos da [Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996](#), e alterações posteriores.

§ 5º Não se aplica o disposto no §4º deste artigo aos casos em que, das alterações realizadas, não houver mudança do potencial construtivo final do lote ou conjunto de lotes em relação ao potencial construtivo vigente.

§ 6º Nos casos em que o valor resultante do cálculo for negativo, considera-se zero.

§ 7º O prazo para o recolhimento do valor da Opar, pelo interessado, é de até 10 anos após a emissão da licença urbanística, ou de até 2 anos após a obtenção habite-se de cada um dos lotes resultantes, o que ocorrer primeiro.

§ 8º O pagamento pode ser realizado na quantidade de parcelas definida pelo interessado, sendo mensais e sucessivas, desde que não ultrapasse os prazos definidos no § 7º deste artigo.

Art. 128. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal exigirá, antes da emissão da licença urbanística, a assinatura de termo de compromisso, pelo interessado, acompanhado de nota promissória, emitida pelos proprietários dos imóveis objeto do reparcelamento, referente ao valor integral do valor obtido pelo cálculo disposto neste artigo.

§ 1º Não se aplica o disposto no caput caso realizado o pagamento integral do valor antes da emissão da licença urbanística.

§ 2º O valor da Opar deve ser atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA desde a data de assinatura do Termo de Compromisso até a data do efetivo pagamento.

§ 3º Em nenhuma hipótese que enseje a incidência de Opar a licença urbanística será expedida antes da formalização que trata o caput e da aprovação da tabela matriz de percentuais de que trata a alínea d) do inciso I, do art. 127.

Art. 129. O pagamento da Opar 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 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Art. 130. No caso de empreendimento promovido pela iniciativa privada no âmbito da política habitacional do distrito federal em que o Distrito Federal aceite a dação em pagamento de unidades habitacionais do próprio empreendimento, o interessado deve indicar, previamente, as unidades que tenha interesse em oferecer como contrapartida, hipótese em que deve ser apresentado laudo de avaliação que indique de forma específica o valor dessas unidades.

Art. 131. O valor calculado da Opar em projetos promovidos pela Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap pode ser convertido, integral ou parcialmente, em obras de infraestrutura urbana de interesse público localizadas na mesma Região Administrativa, no prazo de 5 anos a contar da emissão da licença urbanística.

CAPÍTULO V DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO DE LOTES

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 132. Os projetos de desdobro ou remembramento de lotes e suas respectivas reversões são analisados pela área técnica do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, responsável pelo licenciamento de projetos urbanísticos, em cumprimento ao art. 71, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no caput o remembramento de lotes, previsto no artigo 85 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, conforme definido neste Decreto.

Art. 133. A aprovação dos projetos de desdobro e remembramento e suas reversões compreende as seguintes etapas processuais:

- I - verificação do enquadramento do requerimento com os dispositivos legais;
- II - análise da documentação inicial;
- III - apresentação de projeto de urbanismo de desdobro ou remembramento;
- IV - consultas, se o caso;
- V - análise quanto a edificações existentes;
- VI - aprovações;
- VII - registro cartorial; e
- VIII - cadastro e arquivamento.

Art. 134. A instrução dos autos do processo de desdobro e de remembramento deve adotar os modelos de documentos definidos por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizados no seu sítio eletrônico, contendo no mínimo:

- I - requerimento inicial;
- II - projeto de urbanismo de desdobro e remembramento;
- III - memorial descritivo de desdobro e remembramento;
- IV - norma de edificação, uso e gabarito de desdobro e remembramento; e
- V - termos de compromisso e laudos referentes às edificações existentes.

Art. 135. Para início do processo de desdobro e/ou remembramento e suas reversões, o proprietário do lote ou seu representante legal deve protocolar requerimento preliminar junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na forma prevista no Capítulo III, do Título II deste Decreto.

Art. 136. A análise quanto ao enquadramento consiste na verificação da compatibilidade da proposta de desdobro ou remembramento de lotes ou suas reversões com a legislação urbanística de regência.

§ 1º A análise quanto ao enquadramento é realizada concomitantemente com a documentação inicial prevista nos arts. 11 e 12 deste Decreto.

§ 2º O deferimento do enquadramento não garante a aprovação da proposta, cuja análise se dá após a apresentação do projeto de urbanismo.

Art. 137. Após as etapas previstas nos incisos I e II do art. 133 deste Decreto, o interessado é notificado para apresentar o projeto urbanístico.

Art. 138. O projeto de desdobro ou remembramento é composto pelos documentos técnicos previstos no art. 13, § 1º, inciso I, deste Decreto.

§ 1º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode dispensar a apresentação do projeto urbanístico nas reversões de desdobro e remembramento.

§ 2º A NGB pode ser dispensada quando:

I - as áreas dos lotes resultantes do desdobro ou remembramento se mantiverem dentro da faixa de área prevista para o lote original na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - Luos; ou

II - os lotes cujos parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos em NGB vigente ou inseridos no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, desde que não haja alteração de uso e/ou parâmetro.

Art. 139. O projeto de urbanismo de desdobro ou remembramento deve ser apresentado sobre base de referência georreferenciada, elaborado a partir da combinação das seguintes fontes cadastrais:

I - projeto de urbanismo original do parcelamento do solo, atualizado para o sistema SIRGAS; e

II - levantamento aerofotogramétrico, disponível na camada Cartas 1:000, do Geoportal.

§ 1º Os lotes objeto do desdobro ou remembramento devem ser representados com a área e cotas do projeto original e de acordo com o registrado na certidão de inteiro teor do imóvel.

§ 2º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode solicitar o levantamento topográfico cadastral acompanhado do registro de responsabilidade técnica.

Art. 140. No projeto de urbanismo de desdobro e remembramento, os parâmetros de uso e ocupação do solo devem estar de acordo com o estabelecido pela legislação de uso e ocupação do solo.

§ 1º Para os lotes cujos parâmetros de uso e ocupação do solo não estejam definidos na legislação específica, são considerados aqueles previstos nas normas urbanísticas dos parcelamentos do solo aprovados e registrados.

§ 2º Para os casos previstos no § 1º deste artigo pode ser solicitada elaboração de NGB, conforme análise técnica.

§ 3º Quando as áreas dos lotes resultantes do desdobro ou remembramento não se enquadrarem na faixa de área estabelecida pela Luos para o lote original, o interessado deve apresentar NGB criando nova faixa de área, mantendo os parâmetros urbanísticos do lote original.

Art. 141. Para os atos de desdobro e remembramento, a unidade responsável pelo licenciamento, do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, definirá:

I - os afastamentos que passam a existir a partir das novas divisas configuradas entre os lotes resultantes e os logradouros públicos, quando não for possível a manutenção do parâmetro original; e

II - o endereçamento dos lotes resultantes.

Art. 142. É admitido o desdobro de lotes respeitados os requisitos e vedações da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 143. No projeto de urbanismo de desdobro deve ser garantida a preservação dos parâmetros de uso e ocupação do lote original para os lotes resultantes, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Art. 144. Nos casos do desdobro previsto no art. 81, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, admite-se a distribuição da diferença entre os coeficientes básico e máximo, desde que o potencial construtivo do lote original não seja ultrapassado.

§ 1º Para os casos previstos no caput, o coeficiente de aproveitamento básico do lote resultante não pode ser inferior a 1, salvo quando previsto na norma vigente.

§ 2º Os parâmetros podem ser ajustados desde que para compatibilizar aos novos coeficientes definidos, vedada a diminuição da taxa de permeabilidade.

§ 3º 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. 145. Nos atos de reversão os lotes alterados por desdobro ou remembramento devem retornar às dimensões, confrontações, endereçamento e parâmetros originais, conforme projeto urbanístico anterior ao desdobro ou remembramento, registrado no cartório de registro de imóveis competente.

§ 1º No caso de reversão parcial de remembramento, deve ser apresentado projeto de remembramento dos lotes que permanecerão remembrados.

§ 2º Os casos previstos no § 1º deste artigo podem ser aprovados simultaneamente considerando os trâmites de aprovação para projeto urbanístico de remembramento.

Art. 146. Compete ao proprietário ou seu representante legalmente constituído a comprovação de que os lotes objeto da reversão pretendida foram objeto de desdobro ou remembramento anterior.

Seção II Das Consultas

Art. 147. O desdobro que resulte em pelo menos um lote cujo acesso obrigatoriamente esteja voltado para a área de domínio de rodovia deve ser precedido de anuência do órgão ou concessionária responsável pela sua gestão, nos termos do art. 79, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Art. 148. Os casos de desdobro ou remembramento de lotes, com uso previsto de Posto de Abastecimento de Combustíveis - PAC, conforme definido Luos, estão sujeitos à manifestação favorável do órgão executor da política ambiental, nos termos do parágrafo único do art. 69, parágrafo único, da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Parágrafo único. O órgão executor da política ambiental deve definir, por meio de regulamento interno, os procedimentos para manifestação de que trata o caput.

Art. 149. Quando julgado necessário, a unidade responsável pela aprovação de projeto do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, pode solicitar a manifestação de outros órgãos ou concessionárias de serviços públicos, para manifestação quanto à existência de interferências que possam impactar a proposta apresentada pelo interessado.

Seção III Das Edificações Existentes

Art. 150. As edificações existentes em lotes objeto de desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento devem estar de acordo com a legislação urbanística e edilícia do lote ou projeção resultante.

Art. 151. Compete ao interessado a comprovação de que a edificação existente está em conformidade com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes do desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento.

§ 1º A comprovação de que trata o caput se dá com a apresentação de Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros, assinado pelo responsável técnico, com o respectivo registro de responsabilidade técnica, observado o modelo-padrão aprovado por ato do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizado em seu sítio eletrônico.

§ 2º 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.

§ 3º Para lotes com edificações existentes que estejam em desconformidade com a legislação urbanística e edilícia, o requerente deve apresentar Termo de Compromisso para Adequação de Desconformidades.

§ 4º Compete exclusivamente ao proprietário, a adoção das providências cabíveis para cumprimento das obrigações estabelecidas no termo de compromisso de que trata o § 3º deste artigo.

§ 5º Para lotes com edificações existentes que estejam em desconformidade com os parâmetros originais, quando aplicados aos lotes resultantes do desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento, e haja intenção de demolição, deverá ser solicitada pelo interessado licença de demolição emitida pela unidade responsável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, observada a [Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018](#).

§ 6º A licença de demolição, prevista no parágrafo anterior, deve ser protocolada pelo interessado juntamente com Termo de Compromisso para Demolição de Edificação, conforme o caso, se comprometendo a realizar a demolição dentro dos prazos e condições estipuladas pela Lei Complementar nº 1.027, de 2023, configurando a comprovação de que trata o caput.

§ 7º No caso de demolição parcial, o interessado deve apresentar, além dos documentos listados no caput, Termo de Compromisso para Adequação de Desconformidades, conforme o caso.

§ 8º A emissão da licença de demolição de que trata este Decreto deve seguir o previsto na Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018.

Art. 152. Nos casos em que os lotes possuírem edificações existentes em desconformidade com os parâmetros previstos em projeto, é obrigatória averbação da cláusula resolutiva a respeito do cumprimento das adequações assumidas pelo proprietário, previstas no art. 151, § 3º deste Decreto.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos §§ 3º e 4º do art. 151 deste Decreto, a emissão da carta de habite-se é condicionada à comprovação do registro cartorial do respectivo ato.

Seção IV Da Aprovação

Art. 153. O desdobro, remembramento, reversão do desdobro ou reversão de remembramento são aprovados por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

§ 1º A aprovação das reversões de que trata o caput reestabelece o desenho do projeto urbanístico anterior ao ato de desdobro ou remembramento.

§ 2º A aprovação dos projetos a que se refere o caput é precedida de análise técnica dos documentos e procedimentos relacionados no Capítulo III e IV, no que couber, do Título II deste Decreto e se dá após emissão de parecer conclusivo e aprovação dos documentos técnicos que compõem os projetos pela unidade responsável do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º A aprovação de remembramento ou reversão de desdobro que resulte em um único lote pode ser simultânea à habilitação do projeto arquitetônico.

§ 4º No caso previsto no § 3º deste artigo, a habilitação do projeto arquitetônico substitui a aprovação a que se refere o caput.

§ 5º Excetua-se do procedimento simplificado disposto nos §§ 3º e 4º deste artigo, o remembramento de lotes que, conforme estabelecido pelo art. 84 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, resulte em:

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

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

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

§ 6º A aprovação da reversão do desdobro ou reversão de remembramento acarreta na revogação da aprovação do projeto de urbanismo de desdobro ou remembramento que deu origem a estes, quando houver.

Art. 154. Nos casos em que o PDOT determinar prévia aprovação pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan, a apreciação pelo conselho será precedida de análise técnica do requerimento, projetos e parecer conclusivo.

TÍTULO IV DAS TAXAS

Art. 155. As taxas previstas no art. 86 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023 são aquelas definidas no inciso III do art. 27 da [Lei Complementar nº 264, de 14 de dezembro de 1999](#), quais sejam:

I - aprovação de projeto urbanístico:

- a) pequeno porte (até 50 parcelas) - R\$ 2.193,19 (dois mil cento e noventa e três reais e dezenove centavos);
- b) médio porte (de 51 a 200 parcelas) - R\$ 4.386,39 (quatro mil trezentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos); e
- c) grande porte (acima de 201 parcelas) - R\$ 8.772,77 (oito mil setecentos e setenta e dois reais e setenta e sete centavos).

II - modificação de projeto urbanístico:

- a) pequeno porte (até 50 parcelas) - R\$ 1.096,60 (mil e noventa e seis reais e sessenta centavos);
- b) médio porte (de 51 a 200 parcelas) - R\$ 2.193,19 (dois mil cento e noventa e três reais e dezenove centavos); e
- c) grande porte (acima de 201 parcelas) - R\$ 4.386,39 (quatro mil trezentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos).

III - estudo prévio de viabilidade técnica para implantação de projeto - R\$ 1.096,60 (mil e noventa e seis reais e sessenta centavos).

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, considera-se:

I - aprovação de projeto: o parcelamento do solo urbano de gleba em qualquer de suas modalidades e o condomínio de lotes, consideradas, para aplicação da taxa de que trata o caput, as seguintes etapas:

- a) análise inicial, que se refere ao momento do protocolo do requerimento inicial; e
- b) expedição da licença urbanística.

II - modificação de projeto: as retificações e ajustes de projeto registrado, o reparcelamento, o desdobro, o remembramento e suas respectivas reversões, consideradas, para aplicação da taxa de que trata o caput, as seguintes etapas:

- a) análise inicial, que se refere ao momento do protocolo do requerimento inicial; e
- b) expedição da licença urbanística.

§ 2º Para fins de cálculo, considera-se parcela:

I - para aprovação de projeto urbanístico o número de lotes constantes do respectivo projeto; e

II - para modificação de projeto, o número de lotes inseridos na poligonal de projeto.

§ 3º Para aprovação de modificação de projeto de urbanismo sem criação ou alteração da dimensão dos lotes considera-se o valor referente à alínea "a" do inciso II do caput.

§ 4º Para a aprovação ou modificação de projeto de sistema viário - SIV, projeto de paisagismo - PSG,

considera-se o valor referente à alínea "a" dos incisos I e II do caput.

§ 5º A quantidade de parcelas previstas para o projeto urbanístico, condomínio de lotes ou modificação de projeto urbanístico deve ser declarada pelo parcelador no requerimento inicial.

§ 6º Verificada eventual divergência entre a quantidade de parcelas, inicialmente declaradas nos termos do § 5º deste artigo, e o projeto urbanístico final, será realizada cobrança da diferença de valores, conforme quantidade de parcelas definidas no projeto.

§ 7º Quando a aprovação de projeto urbanístico incluir a criação de lotes destinados a condomínio de lotes, considera-se parcela o número de unidades imobiliárias constantes nos condomínios de lotes.

§ 8º Quando a aprovação do condomínio de lotes ocorrer posteriormente ao registro cartorial do parcelamento do solo em que estiver inserido, a taxa deverá ser aplicada conforme disposto no inciso I do caput deste artigo.

§ 9º Após 3 análises do projeto de urbanismo realizadas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal que resulte em exigências de mesmo teor, o projeto será arquivado, e seu desarquivamento, desde que requerido no prazo estabelecido por este Decreto, fica condicionado ao pagamento de nova taxa.

§ 10. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal publicará, anualmente, os valores corrigidos das taxas de que trata o inciso III do art. 27 da Lei Complementar nº 264, de 1999.

TÍTULO V DAS RESPONSABILIDADES

Art. 156. As responsabilidades previstas no Título IX da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, devem ser observadas por todos os participantes do processo de análise e aprovação de projetos de urbanismo de que trata a lei complementar regulamentada, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 157. É de responsabilidade dos órgãos e entidades públicas do Distrito Federal a observância do disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, neste Decreto, possibilitando a adequada tramitação, análise e aprovação dos projetos de urbanismo.

Art. 158. O proprietário ou parcelador deve acompanhar o andamento e prover as informações e documentos necessários ao processo de aprovação dos atos previstos na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto, observando as normas e procedimentos aplicáveis.

Art. 159. O responsável técnico, profissional legalmente habilitado para projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente pelo parcelamento do solo urbano, deve observar a legislação específica, as regulamentações de seu órgão de classe, o contido na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste regulamento.

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

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 160. Quando da aplicação de uma ou mais medidas cautelares ou sanções, deve ser lavrado o Auto de Infração, contendo:

I - o nome e o endereço do local que se pretende a aplicação dos procedimentos previstos na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e demais elementos necessários à qualificação e identificação;

II - o local, data e hora em que a medida cautelar é efetuada;

III - a descrição do fato que originou a medida cautelar;

IV - o dispositivo legal em que se fundamenta a ação cautelar;

V - as assinaturas da autoridade de fiscalização, do parcelador ou proprietário da área ou de seu Responsável Técnico, e na sua ausência ou recusa, de uma testemunha, devendo o fato constar no respectivo termo;

VI - identificação do autuado, com CPF ou CNPJ;

VII - assinatura manuscrita ou eletrônica e qualificação do autuante;

VIII - prazo de 10 dias para apresentar impugnação; e

IX - informação de que o processo deve continuar até o final do julgamento, ainda que não haja impugnação.

§ 1º O auto de embargo e o auto de interdição devem conter a descrição das etapas concluídas e os detalhes da obra embargada ou interdita para produção de provas documentais.

§ 2º Os autos de intimação demolitória e de notificação devem conter o prazo para a correção da irregularidade constatada.

§ 3º O auto de infração deve conter também o valor do crédito arbitrado, a memória de cálculo e o prazo para pagamento.

§ 4º O auto de apreensão deve conter também a relação detalhada dos bens, mercadorias e documentos apreendidos, com quantidade de itens, sua respectiva unidade de medida, seu estado de conservação e local de seu depósito.

Art. 161. As infrações descritas neste capítulo são apuradas em processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, observados o rito e os prazos estabelecidos neste Decreto, respeitados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 162. As medidas cautelares descritas neste capítulo são apuradas em processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, e são aplicadas nos casos em que sejam exigidas providências imediatas para prevenir dano ou mitigar risco ou perigo à ordem urbanística, ao consumidor, à saúde ou ao meio ambiente.

Art. 163. O processo administrativo referente às infrações e a aplicação de sanções previstas na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, deve observar os princípios e as regras da lei geral do processo administrativo adotada pelo Distrito Federal e o seguinte:

I - motivação de todos os atos administrativos;

II - comunicação formal ao infrator ou ao interessado:

a) dos autos de infração;

b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas.

III - acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;

IV - garantia do contraditório e da ampla defesa;

V - prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais; e

VI - dever de decidir nos prazos legais.

Art. 164. As despesas referentes aos serviços de demolição e apreensão são cobradas do infrator conforme tabela de preço unitário, formalizada em ato administrativo do órgão responsável pela fiscalização, a qual se dá publicidade.

Seção II Das Medidas Cautelares

Art. 165. Nos casos em que sejam exigidas providências imediatas para prevenir dano ou mitigar risco ou perigo à ordem urbanística, ao consumidor, à saúde ou ao meio ambiente, podem ser aplicadas as seguintes medidas cautelares, sem a prévia manifestação do interessado:

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, tratores, máquinas, equipamentos, utensílios, ferramentas, instrumentos e objetos de qualquer natureza; e

VII - destruição ou inutilização de materiais, equipamentos, documentos, pôsteres, propagandas e similares, instrumentos e objetos de qualquer natureza.

Parágrafo único. As medidas cautelares podem ser aplicadas de forma cumulativa.

Art. 166. O embargo parcial ou total da obra se aplica:

I - no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades; e

II - imediatamente, quando não for passível de regularização.

Parágrafo único. Admite-se o embargo parcial, quando não acarretar riscos à ordem urbanística e a operários e terceiros.

Art. 167. A interdição parcial ou total da obra se aplica:

I - em casos de descumprimento de embargo; e

II - imediatamente, sempre que a obra ou a infraestrutura apresente situação de risco iminente à ordem urbanística e a operários ou terceiros.

§ 1º Admite-se a interdição parcial quando não acarretar riscos à ordem urbanística e a operários ou terceiros.

§ 2º No descumprimento da interdição, o parcelador, proprietário ou responsável técnico será notificado para a remoção da obra no prazo de 30 dias, às suas expensas, sem prejuízo de, em caso de inércia do responsável, remoção por parte do órgão de fiscalização de atividades urbanas, às custas do infrator.

Art. 168. Quando houver risco de continuidade da infração identificada, admite-se:

I - apreensão de materiais, equipamentos e documentos; e

II - apreensão de veículos, tratores, máquinas, utensílios, ferramentas, instrumentos e objetos de qualquer natureza.

§ 1º Será lavrado auto de apreensão para a medida cautelar de que trata o caput.

§ 2º A apreensão prevista nos incisos I e II do caput provenientes de construções irregulares é efetuada pela fiscalização, que deve providenciar a respectiva remoção.

§ 3º As despesas realizadas com remoção, transporte e permanência em depósito de materiais e equipamentos apreendidos devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

§ 4º O infrator deve efetuar o pagamento das despesas no prazo de até 10 dias, podendo ser apresentada impugnação administrativa no mesmo prazo.

§ 5º A apresentação tempestiva de impugnação suspende o prazo para pagamento das despesas.

§ 6º O julgamento administrativo referente à cobrança das despesas das operações ocorre em primeira e segunda instâncias.

§ 7º A devolução de materiais, equipamentos, documentos, veículos, tratores, máquinas, utensílios, ferramentas, instrumentos e objetos de qualquer natureza, apreendidos condiciona-se:

I - ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e custódia dos documentos, bens e mercadorias, os quais são calculados respeitados os critérios de proporcionalidade e individualização quando haja mais de 1 infrator;

II - à apresentação de certidão negativa emitida pelo órgão de fiscalização; e

III - à comprovação de propriedade.

§ 8º A solicitação para devolução de materiais, equipamentos, documentos, tratores, veículos, máquinas, utensílios, ferramentas, instrumentos e objetos de qualquer natureza apreendidos é feita no prazo de 30 dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data da lavratura do auto de apreensão.

§ 9º Materiais, equipamentos, documentos e veículos, tratores, máquinas, utensílios, ferramentas, instrumentos e objetos de qualquer natureza, apreendidos e removidos para o depósito público não reclamados no prazo

estabelecido são declarados abandonados por ato do órgão de fiscalização a ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal com especificação do tipo e da quantidade de materiais e equipamentos.

§ 10. Os bens declarados abandonados podem ser doados, reformados, incorporados ao patrimônio do Poder Público, alienados em leilão público, destruídos ou inutilizados.

§ 11. O proprietário deve arcar com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor de materiais e equipamentos apreendidos, não sendo devido por parte do órgão de fiscalização nenhum ressarcimento em razão de tais ocorrências.

Art. 169. A demolição de edificações se aplica quando a edificação não é passível de regularização.

§ 1º Para o caso previsto no caput será realizada intimação demolitória, com prazo de cumprimento de até 30 dias.

§ 2º Após o prazo estabelecido na intimação demolitória, caso o parcelador ou proprietário não tenha promovido a demolição, esta deve ser executada pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, às custas do infrator.

Art. 170. A intervenção na execução de obras de infraestrutura se aplica quando constatada divergências com os estudos e projetos aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 171. A destruição ou inutilização de materiais, equipamentos, documentos, fôlderes, propagandas e similares, instrumentos e objetos de qualquer natureza se aplica quando:

I - não é passível regularizar a situação verificada; e

II - for identificadas irregularidades que ferem a ordem urbanística e podem gerar prejuízos a terceiros.

Art. 172. As medidas cautelares previstas no art. 98 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, podem ser convertidas em termo de ajustamento de conduta - TAC, quando passível a regularização da situação identificada.

Parágrafo único. O TAC previsto no caput deve prever, no mínimo:

I - prazo para regularização da situação identificada; e

II - formas de mitigação de danos à ordem urbanística e a terceiros.

Seção III Das Infrações e Das Sanções

Art. 173. Sem prejuízo das sanções civis e penais previstas na legislação federal, as infrações às normas da Lei Complementar nº 1.027, de 2023 e deste Decreto 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 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023; e

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

Art. 174. A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em razão do parcelamento do solo urbano e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

§ 1º O prazo a ser definido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.

§ 2º Aplica-se a prévia advertência somente nos casos em que a irregularidade é passível de regularização.

Art. 175. 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.

§ 1º Na fixação do valor da multa, a autoridade leva em conta a capacidade econômica do infrator.

§ 2º Nas obras ou nas edificações tombadas individualmente em todo o Distrito Federal, as multas são aplicadas em dobro.

Art. 176. 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 e/ou 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; e

II - diariamente, nos casos de descumprimento do embargo.

Art. 177. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

Art. 178. 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 do Distrito Federal a documentação referente ao registro cartorial dos projetos de urbanismo especificados no art. 22 deste regulamento, emitida pelo competente cartório de registro de imóveis, no prazo de 30 dias após a efetivação do registro cartorial; e

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; e

IX - negligenciar o registro cartorial do parcelamento do solo no competente cartório de registro de imóveis, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, 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; e

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, tratores, máquinas, equipamentos, utensílios, ferramentas, instrumentos e objetos de qualquer natureza ao patrimônio do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - 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 obras 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; e

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

Art. 179. Para os casos previstos nos incisos III, IV, V, VI, IX e XI do art. 173 deste Decreto, deve ser observado os dispositivos constantes nos arts. 174 a 181 deste regulamento, e tem natureza cautelar quando, mediante decisão motivada, o órgão de fiscalização de atividades urbanas verificar a necessidade de sua aplicação para evitar perigo de dano iminente.

Parágrafo único. Caso seja verificada a necessidade de providências imediatas para prevenir dano ou mitigar risco ou perigo à ordem urbanística, ao consumidor, à saúde ou ao meio ambiente, de que trata o caput, deve ser observado o disposto nos arts. 165 a 172 deste Decreto.

Art. 180. A penalidade de cassação de licença é aplicada nas hipóteses em que o infrator:

I - deixe de cumprir de forma insanável as condições para implantação do parcelamento do solo urbano prevista no ato de concessão da licença;

II - deixe de cumprir de forma insanável as obrigações previstas na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, neste regulamento e na legislação de regência do respectivo órgão ou entidade do Distrito Federal responsável pela fiscalização;

III - deixe de cumprir reiteradamente as notificações formuladas pelos agentes dos órgãos ou das entidades de fiscalização;

IV - seja reincidente na mesma infração por mais de 2 vezes num período de 12 meses;

V - apresente documentação falsificada, inapta ou eivada de vícios na respectiva elaboração perante os órgãos ou entidades do Distrito Federal concedentes; e

VI - apresente declarações falsas e dados inexatos perante os órgãos ou entidades do Distrito Federal concedentes.

Parágrafo único. A aplicação da penalidade de cassação não exclui a aplicação de multas ou outras penalidades previstas na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto.

Art. 181. A suspensão temporária ou definitiva da emissão de alvarás, autorizações, licenças e processos em que constem quaisquer das pessoas mencionadas no art. 99 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, se aplica quando verificado o descumprimento dos requisitos ou condições necessários ao parcelamento do solo urbano.

§ 1º A suspensão de que trata o caput, quando temporária, pode se dar pelo prazo de 6 meses, prorrogável por igual período, quando possível a regularização da situação verificada.

§ 2º No caso de infrações reiteradas pelo mesmo infrator, será aplicada a penalidade de suspensão definitiva.

§ 3º A aplicação da penalidade de suspensão não exclui a aplicação de outras penalidades previstas na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 182. Os documentos técnicos que compõem os projetos de urbanismo, o seu detalhamento e a forma de apresentação são definidos em ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal e disponibilizados em seu sítio eletrônico.

§ 1º O previsto no caput se aplica aos projetos urbanísticos de regularização fundiária.

§ 2º Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a aprovação dos documentos técnicos de que trata o caput.

Art. 183. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal disponibilizará no sítio eletrônico do portal de parcelamento do solo, link específico para o recebimento de denúncias da população referente a indícios de ocupações irregulares, em cumprimento ao disposto no art. 109 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

§ 1º As denúncias recebidas na forma do caput serão objeto de análise técnica quanto à existência de processo de parcelamento do solo urbano em andamento naquela localização.

§ 2º Para fins da análise identificada no parágrafo anterior, o denunciante deve apresentar mapa da área com coordenadas e adequada localização, a fim de possibilitar a identificação da ocupação.

§ 3º Realizada a análise mencionada no § 1º deste artigo e não sendo passível a regularização da área identificada, as denúncias recebidas na forma do caput serão direcionadas ao órgão de fiscalização para ciência e adoção de providências, na forma da legislação específica.

Art. 184. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal disponibilizará página virtual unificada constando, no mínimo:

I - os processos de parcelamento do solo urbano em andamento;

II - a legislação aplicável a parcelamento do solo urbano;

III - cartilha com os procedimentos previstos na Lei Complementar nº 1.027, de 2023, e neste Decreto; e

IV - modelos da documentação técnica de que trata este Decreto.

Art. 185. Os procedimentos previstos neste Decreto podem não se aplicar aos processos que já tenham sido aprovados pelo Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal - Conplan até 31 de março de 2020, os quais obedecerão a legislação vigente à época da sua aprovação e poderão ser submetidos para análise do Chefe do Poder Executivo conforme os requisitos técnicos e jurídicos da legislação anterior.

§ 1º Nos casos previstos no caput, os processos que tiverem o ato de aprovação pelo Chefe do Poder Executivo publicados após a publicação deste Decreto, terão a licença urbanística expedida nos termos dispostos neste regulamento.

§ 2º Nos casos em que o ato de aprovação pelo Chefe do Poder Executivo foi publicado antes da publicação deste Decreto e ainda não submetidos ao registro cartorial, compete ao parcelador optar, no prazo de 30 dias a contar da publicação deste regulamento, pela aplicação das normas nele contidas, desde que possível o enquadramento nos prazos estabelecidos.

Art. 186. As taxas de que trata o art. 155 deste Decreto são aplicadas aos processos em andamento na data de publicação deste regulamento, exceto aqueles que se enquadrem no disposto no art. 185 deste decreto, da seguinte forma:

I – os processos em andamento na data de publicação deste regulamento são isentos das taxas de análise previstas nos incisos II e III, do art. 86 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023;

II – quando da conclusão dos processos especificados no caput, deverá ser recolhida pelo interessado a taxa de licenciamento urbanístico de parcelamento do solo urbano, previstas no inciso I, do art. 86 da Lei Complementar nº 1.027, de 2023.

Parágrafo único. A isenção prevista no inciso I deste artigo não se aplica em caso de arquivamento do processo em razão do estabelecido no § 1º do art. 25 e no § 9º do art. 155, deste Decreto, cujo desarquivamento está sujeito ao recolhimento das taxas de análise.

Art. 187. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 188. Fica revogado o [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#), a contar da publicação de ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal que disponha sobre procedimentos para apresentação de projeto de urbanismo.

Brasília, 19 de agosto de 2024
135º da República e 65º de Brasília
IBANEIS ROCHA

Os anexos constam no DODF.

[Este texto não substitui o publicado no DODF nº 159, seção 1, 2 e 3 de 20/08/2024 p. 2, col. 1](#)