

Cartilha de Orientações Regularização Fundiária



I. OBJETIVO

O presente documento tem por finalidade disponibilizar, aos profissionais, empreendedores, e público em geral, os subsídios para elaboração do projeto urbanístico de Regularização de Parcelamento do Solo para fins urbanos no Distrito Federal, independentemente de sua iniciativa pública ou privada.

Visa auxiliar na compreensão das rotinas necessárias, divididas em etapas, para o andamento de um processo dessa natureza, proporcionar informações prévias para o enquadramento nos instrumentos urbanísticos legais estabelecidos, e com isto tornar célere o desenvolvimento de projetos de regularização dos parcelamentos.

Este instrumento de orientação contempla as competências, os roteiros de aprovação, os dispositivos legais, procedimentos administrativos, documentos necessários para efetivação do pedido de análise, modelos e padrões.

II. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

O conceito de regularização fundiária está previsto no artigo 46 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 (Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas), que estabelece:

A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Assim, ao realizar a regularização fundiária é preciso atentar para os aspectos técnicos e urbanísticos, que exigem o desenho das vias de circulação, a observância do tamanho dos lotes, a alocação de casas precárias ou situadas em situação de risco, tudo para que esse espaço urbano venha a realmente se integrar na cidade. Além disso, é imprescindível que se realize a regularização jurídica das áreas a fim de que se dê segurança aos moradores. E todo o processo deve levar em conta, além dos aspectos técnicos e urbanísticos, os aspectos ambientais e sociais, envolvendo toda a população.

De acordo com a Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, os seguintes agentes têm legitimidade para promover regularização fundiária:

- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;
- A população moradora dos assentamentos informais;
- Cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público; e
- Entidades civis constituídas com a finalidade de promover atividades ligadas ao desenvolvimento urbano ou à regularização fundiária.

A Regularização Fundiária é um processo de transformação de moradias irregulares em moradias legalizadas, com registro no Cartório de Registro de Imóveis e cuja área foi qualificada pela implantação de serviços de água tratada, canalização de esgotos, pavimentação das ruas, iluminação pública, coleta de lixo, limpeza pública e remoção de quaisquer fontes de riscos para os moradores, dentre outros. Além disso, deve ter presente também uma preocupação com o acesso das pessoas a outros serviços públicos, tais como escolas, hospitais, postos de saúde, praças, complexos esportivos e outros aspectos que impliquem melhoria de sua qualidade de vida, integrando a comunidade beneficiada à estrutura da cidade.

III. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O direito à moradia está previsto no artigo 6º da Constituição Federal como direito social fundamental, obrigando o Poder Público a desenvolver políticas públicas que lhe confiram real eficácia. E, aos Municípios, cabe promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos dos artigos 182 e seguintes.

O Estatuto da Cidade detalha o art. 182 da Constituição Federal, estabelecendo a obrigatoriedade do Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, no qual está inserido o Distrito Federal.

Por sua vez, o art. 312 da Lei Orgânica do Distrito Federal se refere ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial estabelecendo sua obrigatoriedade e conceituando-o como um dos instrumentos básicos da política de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano.

Assim, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012), é o dispositivo legal fundamental para orientar a estratégia de regularização fundiária urbana e a execução da política urbana do Distrito Federal.



O PDOT estabeleceu três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária:

I – **Áreas de Regularização:** correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, definidos nos termos do art. 47, VI, da Lei federal nº 11.977, de 2009, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização, conforme Anexo II, Mapa 2, e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI do PDOT, que tem como classificação as ARIS – Áreas de Regularização de Interesse Social e as ARINE – Áreas de Regularização de Interesse Específico;

II – **Setores Habitacionais de Regularização:** correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;

III – **Parcelamento Urbano Isolado:** aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Dessa forma, na condição de instrumento da execução da política urbana do Distrito Federal, a regularização do parcelamento do solo não pode contrariar as diretrizes gerais dispostas no PDOT, que devem ser observadas como ponto de partida da viabilidade legal visando a análise acerca de sua adequação urbanística e ambiental.

IV. CONCEITOS

Com o objetivo de entender melhor o procedimento para implantação da regularização do parcelamento do solo, para fins urbanos, é necessário definir alguns conceitos importantes relacionados ao tema:

1 - Parcelamento do solo urbano

É a divisão de gleba (s) em lotes, com vistas à implantação de edificações, podendo ser realizada na forma de loteamento, que resulte na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

2 – Lote

É resultante de loteamento com no mínimo um acesso à via pública, servido de infraestrutura básica, cujos índices urbanísticos são definidos no Anexo VI do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de março de 2009, complementados pelas Diretrizes Urbanísticas - DIUR e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS – Lei Complementar nº 948/2019 de 16 de janeiro de 2019.

3 – Gleba

É a área de terra que não foi objeto de parcelamento. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir como área loteada, composta de lotes e áreas públicas.

4 - Área pública

Correspondem às áreas do parcelamento destinadas ao sistema viário e de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no art. 4º, inciso I, e no art. 43 da Lei Federal nº 6.766/1979. É a área transferida ao Distrito Federal quando é efetivado o registro do parcelamento.

5 - Equipamentos Públicos Urbanos – EPU

Também conhecidos como serviços públicos, consistem em equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, serviços de limpeza urbana, rede telefônica e gás canalizado.

6 - Espaços Livres de Uso Público – ELUP

Consistem em praças, jardins públicos, áreas de lazer e de recreação.

7 - Equipamento Público Comunitário-EPC

Considera-se equipamento comunitário, de natureza pública, aquele destinado à educação, saúde, segurança, cultura, saúde, lazer e similares.



8 - Infraestrutura Básica

São os equipamentos urbanos, compreende as redes de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, de telefonia e transmissão de dados, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.

9 - Sistema Viário e de Circulação

É a infraestrutura física destinada à circulação de veículos ou pedestres, que compõe uma malha viária definida e hierarquizada, composta pelo conjunto de vias e outros espaços de circulação, visando proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez, integração e acesso ao conjunto do espaço urbano.

10 - Malha Viária

É estrutura da ocupação que possibilita a articulação no tecido urbano, visando proporcionar acessibilidade, integração dos diferentes modais de transporte, especialmente dos modais não motorizados (pedestre e ciclista) e o modal de transporte coletivo.

11 - Sistema de Transporte Coletivo

É constituído por um conjunto de linhas que promovem a mobilidade no território de diferentes formas e com diferentes tipos de veículos.

12 - Acesso

É a interligação física para veículos ou pedestres, entre a via de circulação oficial ou logradouro público e a propriedade privada ou pública, conforme dispositivos contidos em legislação específica.

13 - Área de Preservação Permanente - APP

É a área ambientalmente protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

14 - Áreas *non aedificandi*

São recuos administrativos destinados à proteção de equipamentos e redes públicas, podendo-se incluir as servidões administrativas destinadas aos mesmos fins. Limitação que não retira a propriedade nem impede que o dono da terra utilize em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida.

15 - Faixa de Domínio

São as áreas lindeiras às rodovias, ferrovias ou redes sob jurisdição distrital ou federal, declarada de utilidade pública (sendo ou não desapropriada), constituídas pelas pistas de rolamento, canteiros centrais, nos casos de pistas duplicadas, obras de arte, acostamentos, faixas laterais de segurança destinadas ao aumento da capacidade da via, de forma a conferir maior fluidez e segurança ao trânsito nos termos dos dispositivos contidos em legislação específica.

16 - Faixas de servidão

Também chamadas de faixas de segurança ou servidão administrativa, trata-se do direito real de uso conferido à Administração Pública ou a seus delegados para utilizar áreas em bens imóveis de terceiros para fins de conservação e implantação de obras, assim como de serviços públicos. Essas faixas têm a largura determinada em função da situação implantada ou a ser executada. Após a definição dessas faixas de segurança, os proprietários desses terrenos ou glebas podem fazer o uso de suas terras com algumas limitações. Esse instituto legal pode recair sobre imóveis particulares e públicos.

17 - Licenciamento Ambiental

É o procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetivas ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicadas ao caso. O Licenciamento Ambiental para projetos de regularização é composto da **Licença de Instalação Corretiva** que autoriza a atividade de parcelamento do solo urbano para regularização.

18 – Caução, seguro-garantia, fiança bancária ou títulos da dívida pública

São as garantias dadas ao Distrito Federal com o objetivo de assegurar a regularização dos serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial exigidos na aprovação dos projetos de regularização fundiária urbana, estabelecidas em legislação específica;

19 - Termo de Compromisso

Obrigação assumida por uma ou diversas partes, públicas ou privados, visando estabelecer obrigações e responsabilidades aos envolvidos, sejam eles o poder público, proprietários e moradores, para cumprimento das obrigações e providências assumidas, de caráter urbanístico, social e ambiental, necessárias à plena regularização dos parcelamentos, garantindo os princípios constitucionais do direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbano e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

20 - Diretrizes Urbanísticas (Diur)

Ferramenta de planejamento urbano e territorial elaborada à luz das estratégias definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial, emitida pelo Órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, para orientar a elaboração de projetos de parcelamento do solo quanto à organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana. Este documento oficial tem prazo de validade de 4 (quatro) anos, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo.

21 - Estudo Preliminar

Estudo que antecede o projeto executivo de urbanismo a ser elaborado para parcelamentos em processo de regularização urbanística e fundiária de forma individualizada.

22 - Plano de Ocupação

Estudo que antecede o projeto executivo de urbanismo a ser elaborado para parcelamentos em processo de regularização urbanística e fundiária de forma agrupada.

23 - Levantamento Topográfico

Consiste na representação gráfica - planimétrica e/ou altimétrica - em planta, dos pontos notáveis dos acidentes geográficos e outros pormenores de variações de relevo de uma porção de terreno. Determina todas as características da superfície e tridimensionais do solo, tais como as medidas de área, perímetro, localização, orientação, etc.

24 - Sistema Cartográfico do Distrito Federal- SICAD

Consiste na representação gráfica - planimétrica e/ou altimétrica - em planta, dos pontos notáveis dos acidentes geográficos e outros pormenores de variações de relevo de uma porção de terreno. Determina todas as características da superfície e tridimensionais do solo, tais como as medidas de área, perímetro, localização, orientação, etc.

25 - Parâmetros de Uso e de Ocupação do Solo

Constituem instrumentos complementares da política de ordenamento territorial, com critérios definidos pelo Poder Público para ordenar o uso e a ocupação do solo de forma a orientar a atuação dos agentes públicos e privados na implantação das edificações em lotes registrados em cartório de imóveis e correta utilização do espaço urbano, definindo: Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação e Permeabilidade, Altura Máxima, Afastamentos Obrigatórios, etc.

V. LEGISLAÇÃO BÁSICA

Para elaboração do projeto de regularização para parcelamento do solo para fins urbanos, é necessário o atendimento à legislação específica ambiental e urbanística, a seguir relacionada:



Para elaboração do projeto de regularização para parcelamento do solo para fins urbanos, é necessário o atendimento à legislação específica ambiental e urbanística, a seguir relacionada:

FEDERAL

- Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) - regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelece diretrizes gerais da política urbana;
- Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações (Lei de parcelamento do Solo Urbano) - estabelece critérios e condicionantes para a realização de desmembramento e loteamento de áreas urbanas;
- Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 - dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas;
- Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 - dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;
- Decreto Federal 9.310 de 15 de março de 2018 - Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União;

DISTRITAL

- Lei Orgânica do Distrito Federal de 08 de junho de 1993 (Título VII do Capítulo II, trata a política urbana);
- Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT;
- Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 - que atualiza o Plano Diretor de Ordenamento Territorial;
- Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo no Distrito Federal – LUOS;
- Decreto nº 34.210 de 13 de março de 2013 – regulamenta a Lei nº 4.996, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal, no que tange ao interesse social;

- Decreto nº 38.333 de julho de 2017 - Dispõe sobre a aplicação da Lei Federal 13.465, de 12 de julho de 2017, no âmbito do Distrito Federal;
- Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017 – Aprova a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal;
- Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017 – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo;
- Decreto nº 32.575/2010 - Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977;
- Decreto nº 39.864 de 31 de maio de 2019 - Dispõe sobre procedimentos para prestação de garantia de execução de obras de infraestrutura essencial nos projetos de regularização fundiária urbana de interesse específico no Distrito Federal.
- Decreto nº 27.365 de 1º de novembro de 2006 – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal (alterado pelo Decreto 28.622/2008 e acrescido pelo Decreto 37.214/2016);
- Decreto nº 38.047 de 09 de março de 2017 – Regulamenta o art. 20 do PDOT, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;

VI. O PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Para análise e aprovação da regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, a legislação impõe que sejam cumpridos requisitos expressos, como condição para o desenvolvimento válido e regular de todo o empreendimento, compreendendo:



1ª Etapa - Documentação Inicial

2ª Etapa - Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral

3ª Etapa - Consultas: Concessionárias e órgãos setoriais

4ª Etapa - Estudo Preliminar ou Plano de Ocupação

5ª Etapa - Licenciamento Ambiental – LI-Corretiva

6ª Etapa - Apreciação do CONPLAN

7ª Etapa – Aprovação do Projeto de Regularização Urbanístico (URB/MDE/NGB)

8ª Etapa - Aprovação por Decreto Governamental (URB/MDE/NGB)

9ª Etapa - Procedimentos para registro cartorial

10ª Etapa - Registro Cartorial

1ª ETAPA

DOCUMENTAÇÃO



A 1ª Etapa consiste na apresentação da documentação inicial, realizada para verificar a regularidade dominial e a propriedade da gleba a ser regularizada, como também averiguar se está inserida em área passível de regularização, localizados ou não em Setores Habitacionais de Regularização, conforme PDOT.

O início do processo para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos ocorre mediante protocolo, do interessado, de Requerimento Digital Padrão endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização-SUPAR.

Em virtude da implementação do Sistema Eletrônico de Informação – SEI GDF, todos os processos serão autuados e tramitados digitalmente, e os documentos protocolados na SUPAR, deverão ser apresentados em meio eletrônico, da seguinte forma:

- ▶ Documentos em arquivos digitais na extensão PDF, com o tamanho limite de 20MB;
- ▶ As plantas e mapas devem ser apresentados também na extensão DWG, com o tamanho limite de 100MB
- ▶ Cada documento deve corresponder a um único arquivo digital específico (ex.: certidão de ônus com cinco folhas, no mesmo arquivo).

Os documentos protocolados poderão ser autenticados eletronicamente em cartório ou apresentados originais para conferência na Secretaria.

Em resumo, deverá acompanhar o Requerimento a documentação inicial em meio digital, com a respectiva nomenclatura, conforme tabela abaixo.

REFERÊNCIA	DOCUMENTAÇÃO INICIAL		NOMECLATURA DIGITAL
	REQUERIMENTO PADRÃO		REG_REQUERIMENTO.PDF
IMÓVEL	CERTIDÃO DE ÔNUS DO IMÓVEL		REG_CERTIDAO_ÔNUS_MATXXX.PDF
PESSOA JURÍDICA	PROPRIETÁRIO PESSOA JURÍDICA	Contrato Social ou Estatuto Social	REG_PJ_CONTRATO_SOCIAL.PDF ou REG_PJ_ESTATUTO_SOCIAL.PDF
		Ata de constituição, se apresentado o Estatuto Social	REG_PJ_ATA_CONSTITUICAO.PDF
		RG - Representante da empresa	REG_PJ_RG_REPRESENTANTE.PDF
	REPRESENTANTE LEGAL PESSOA JURÍDICA	Contrato social, ou Estatuto Social	REG_PJ_CONTRATO_SOCIAL_REP.PDF ou REG_PJ_ESTATUTO_SOCIAL_REP.PDF
		Ata de constituição, se apresentado o Estatuto Social	REG_PJ_ATA_CONSTITUICAO_REP.PDF
		RG - Representante da empresa	REG_PJ_RG_REPRESENTANTE.PDF
PESSOA FÍSICA	PROPRIETÁRIO PESSOA FÍSICA	RG	REG_PF_RG_PROPRIETÁRIO.PDF
	REPRESENTANTE PESSOA FÍSICA	RG	REG_PF_RG_REPRESENTANTE.PDF
REPRESENTAÇÃO LEGAL	PROCURAÇÃO (Com firma reconhecida do proprietário)		REG_PROCURAÇÃO_REPRESENTANTE.PDF

A falta de apresentação da Certidão de Ônus não inviabiliza o prosseguimento do processo até a 8ª ETAPA – Aprovação por Decreto Governamental (URB-MDE-NGB). Porém, qualquer divergência de poligonal com o projeto urbanístico e deverá ser corrigida em consonância com a poligonal descrita na certidão.

O interessado deverá atualizar todos os dados de pessoa física ou jurídica, bem como dos representantes legais, que ocorrerem no decorrer do processo de regularização.

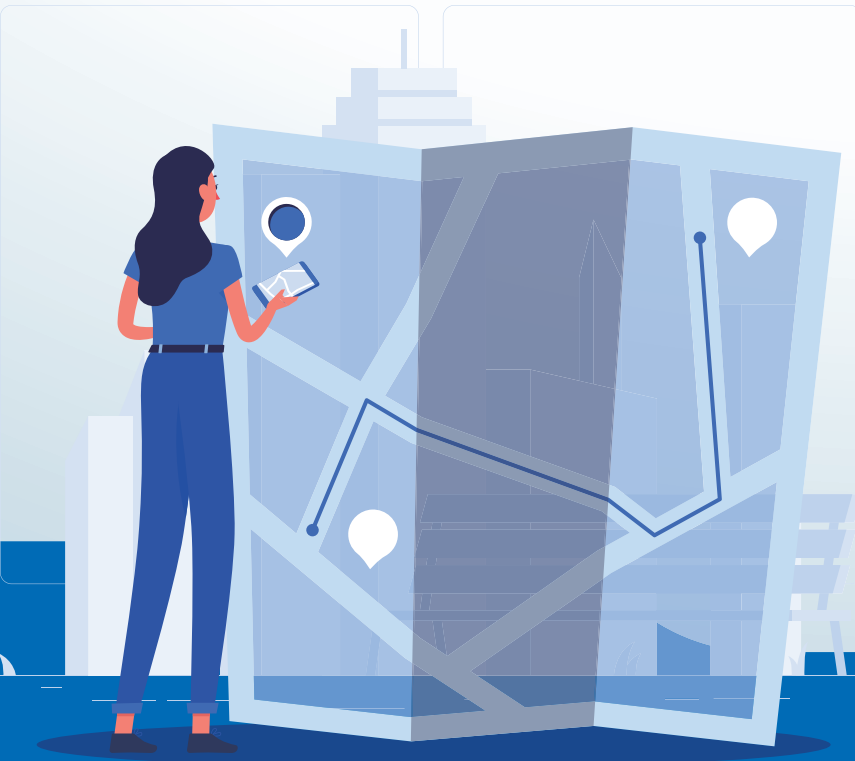
2ª ETAPA

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

A 2ª Etapa consiste no Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral, realizada para subsidiar a concepção e a análise do Estudo Preliminar (parcelamentos individualizados) ou Plano de Ocupação (parcelamentos agrupados em setores habitacionais) do Projeto Urbanístico, devendo obedecer o disposto na legislação pertinente e no Manual de Execução de Serviços Topográficos da DICAT/COSIT/SEDUH.

O Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral é a representação plana das 3 dimensões do terreno com todos os níveis encontrados na propriedade; ou seja, define o perfil do terreno com suas respectivas cotas de níveis e local por meio de coordenadas, de todos os seus elementos naturais e construídos, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

O Levantamento Topográfico Deverá ser protocolado por meio de Requerimento Digital Padrão endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização-SUPAR, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, do responsável técnico pelo levantamento topográfico, registrada no CREA, assinada pelo RT e pelo proprietário e com o número da matrícula do imóvel no campo de observações e será submetido à análise e aprovação pela Diretoria de Cartografia e Topografia da Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbana – COSIT, sendo etapa condicionante para a análise do Estudo Preliminar ou Plano de Ocupação, conforme o caso.



“ Na eventualidade do Levantamento Topográfico entrar em exigências, deverá ser protocolado outro produto corrigido, seguindo o mesmo procedimento, informando o número do processo SEI referente a Topografia. ”



3ª ETAPA

Concessionárias e órgãos setoriais

A 3ª Etapa inicia-se após a conclusão e aprovação da 1ª Etapa, fase em que um novo processo administrativo específico é aberto para as consultas às concessionárias, podendo ser necessárias consultas à órgãos setoriais que afetam a área de regularização.

“

Essa etapa é realizada para subsidiar a concepção e a análise do Estudo Preliminar ou Plano de Ocupação, conforme o caso, do Projeto Urbanístico.

”

O objetivo dessa Etapa é verificar:

- A interferência em redes de infraestrutura básica existentes e/ou projetadas;
- A viabilidade de atendimento pelo sistema da infraestrutura básica;
- As soluções para o abastecimento de água e coleta de esgoto, caso não haja disponibilidade de atendimento pelo sistema existente;
- Soluções de escoamento de drenagem em córregos, quando necessário;
- A interferência em faixas de domínio em rodovias Distrital e Federal, metroviários, linhas de transmissão e oleodutos, quando necessário;
- A regularidade fundiária da gleba;
- Ocupações em áreas de riscos, quando necessário;
- Rotas de proteção aéreas, quando necessário;
- Grandes atividades geradoras de trânsito, quando necessário;
- Rotas de transporte público para atendimento, quando necessário;
- Viabilidade de atendimento da coleta de lixo.



Para tanto são consultados:

- Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB;
- Companhia de Energética de Brasília – CEB;
- Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER/DF;
- Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP;
- Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU;
- Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP;
- Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal - ADASA
- Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN
- Transporte Urbano do Distrito Federal - DFTRANS
- Companhia do Metropolitano do Distrito Federal - METRÔ DF
- Subsecretaria do Sistema de Defesa Civil - DEFESA CIVIL
- Furnas Centrais Elétricas - FURNAS
- Petrobras Transporte S.A. - TRANSPETRO
- Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT
- Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo - CINDACTA

4ª ETAPA ESTUDO PRELIMINAR



A 4ª Etapa inicia-se após a conclusão da:

- 1ª Etapa, com aprovação da Documentação Inicial;
- 2ª Etapa, com o Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral;
- 3ª Etapa, com as respostas das consultas as concessionárias e órgãos setoriais.

Essa etapa refere-se à concepção do **Estudo Preliminar**, que antecede o projeto executivo de urbanismo, a ser elaborado para parcelamentos em processo de regularização urbanística e fundiária de forma individualizada (Parcelamentos).

Poderá existir a exigência de **Plano de Ocupação**, que também antecede o projeto executivo de urbanismo a ser elaborado para parcelamentos em processo de regularização urbanística e fundiária de forma agrupada (Setores Habitacionais).

O objetivo desta Etapa é a aprovação urbanística para fins do licenciamento ambiental, cuja competência é do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos - Brasília Ambiental – IBRAM.

O Estudo Preliminar do Projeto Urbanístico ou do Plano de Ocupação deverá ser protocolado por meio de Requerimento Digital Padrão endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização-SUPAR, acompanhado do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, do responsável técnico pelo Projeto de Urbanismo, registrado no CAU, assinada pelo RT.

Os Estudos deverão ser compostos de Memorial Descritivo e Planta Geral, devendo conter, no mínimo, a concepção urbanística geral com o sistema viário, os lotes ou projeções, equipamentos públicos, os espaços livres, endereçamento, zoneamento dos usos e parâmetros, ocupação do solo nos moldes da legislação específica (LUOS), tanto em meio físico quanto em meio digital.

O **Memorial Descritivo (MDE)** deverá ser apresentado conforme modelo padrão, contendo as informações básicas de natureza legais, físico-ambientais e conceituais que embasaram o partido do desenho urbano proposto para a regularização do parcelamento do solo.

O MDE deverá apresentar, em texto e mapas, resumidamente:

1. Objetivos do projeto;
2. Condicionantes físico – ambientais gerais;
3. Concepção urbanística geral;
4. Diretrizes básicas de endereçamento;
5. Definição dos usos por meio de manchas;
6. Definição dos sistemas básicos de circulação e interligação com as áreas urbanas consolidadas por meio de manchas;
7. Parâmetros básicos de ocupação;
8. Densidade populacional bruta máxima do parcelamento urbano.

A **Planta Geral** deverá ser elaborada conforme modelo padrão, na base cartográfica do Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD de acordo com o Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo, em escala adequada para a compreensão do projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- Poligonal georreferenciada de acordo com o levantamento topográfico;
- Dimensões gerais do parcelamento;
- Subdivisão das áreas em lotes com proposta de endereçamento;
- Indicação do uso do solo conforme estabelecidas na LUOS;
- Sistema de circulação do parcelamento, com dimensionamento e hierarquização das vias e passeios públicos;
- Arquivo digital em layers, conforme Anexo VIII – Quadro de Convenções Mínimas do Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo;



“

As linhas dos layers que contornam conjuntos, lotes, EPCs, EPU, ELUPs e demais áreas que serão contabilizadas nos Quadros de Áreas e de Permeabilidade deverão ser fechadas em polígonos, evitando-se o uso de linhas soltas.

”

O projeto deverá estar totalmente georreferenciado, com a utilização das ferramentas de desenho em “LISP” elaborados pelo IPDF e disponibilizados por esta SEGETH, em atendimento ao disposto no referido Decreto nº 38.247/2017.

FIQUE ATENTO

A **Planta Geral** poderá ser elaborada no padrão do normativo anterior ao Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 – que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo, desde que o interessado tenha se manifestado para tanto, conforme disposto no artigo 43 do referido instrumento legal.

5ª ETAPA

Licenciamento Ambiental – LI Corretiva



A 5ª Etapa poderá ser iniciada após a conclusão da 4ª Etapa, com a aprovação técnica do Estudo Preliminar (parcelamentos individualizados) ou do Plano de Ocupação (parcelamentos agrupados em setores habitacionais) e refere-se ao início do processo administrativo de licenciamento ambiental obrigatório, de competência do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos - Brasília Ambiental – IBRAM.

O referido processo administrativo inicia-se com o protocolo, no IBRAM, solicitando a emissão de Termo de Referência que definirá o conteúdo do estudo ambiental de acordo com o tipo de ocupação existente.

A Etapa é concluída com a emissão da LI-Corretiva que aprova a atividade de parcelamento do solo urbano para regularização, observadas as diretrizes do planejamento e zoneamento ambiental e demais legislações pertinentes.

A publicação do extrato da LI Corretiva no Diário Oficial do Distrito Federal constitui-se ônus do interessado e condição para continuidade do processo.

6ª ETAPA

Apreciação CONPLAN



A 6ª Etapa inicia-se com a emissão de Parecer Técnico pela área responsável pela análise do projeto, com a concordância da SUPAR, aprovando tecnicamente o Estudo Preliminar ou Plano de Ocupação do Projeto de Urbanismo.

Essa etapa refere-se à deliberação da proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, nos termos da competência estabelecida no inciso VIII do art. 219 do PDOT e no inciso V do art. 2º do Decreto n.º 27.978 de 28 de maio de 2007.

O CONPLAN é o órgão colegiado superior do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN, possui função consultiva e deliberativa na formulação, análise, acompanhamento e atualização das diretrizes e dos instrumentos de implementação da política territorial e urbana.

O procedimento de análise do Estudo Preliminar ou do Plano de Ocupação do Projeto de Urbanismo pelo CONPLAN compreende as seguintes fases:

PRÉVIAS:

- ✓ Distribuição do processo para relatoria em Plenário pela Secretaria Executiva do CONPLAN;
- ✓ Agendamento em pauta de reunião ordinária ou extraordinária pela Secretaria Executiva do CONPLAN;
- ✓ Elaboração, pelo conselheiro designado relator, do relatório proferindo voto;
- ✓ Preparação da apresentação do projeto pelo responsável técnico, que deverá conter a síntese da proposta de parcelamento do solo

DELIBERAÇÃO:

- ✓ Apresentação do projeto pelo responsável técnico;
- ✓ Leitura do relatório na reunião proferindo voto;
- ✓ Apreciação do processo pelo plenário do CONPLAN: discussão e votação;
- ✓ Proclamação da deliberação pelo Presidente.

POSTERIORES:



7ª ETAPA

Aprovação do Projeto de Regularização Urbanístico URB/MDE/NGB



A 7ª Etapa é iniciada após a publicação da decisão do CONPLAN, no Diário Oficial, aprovando o Estudo Preliminar ou Plano de Ocupação do Estudo do Projeto Urbanístico.

Esta etapa refere-se à elaboração do Projeto Urbanístico (URB/MDE/NGB), por profissional habilitado e respectiva análise pela Unidade Técnica responsável, tendo como objetivo a aprovação do Projeto Executivo e encaminhamento para aprovação por Decreto Governamental do Projeto Urbanístico de Regularização URB/MDE/NGB do parcelamento do solo urbano.

O Projeto Urbanístico de Regularização, deverá ser protocolado por meio de Requerimento Digital Padrão endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização-SUPAR, tanto em meio digital quanto em meio físico, devidamente assinado pelo Responsável Técnico - RT.

O projeto a ser aprovado na configuração para o Registro Cartorial do parlamento do solo, é composto de: Memorial Descritivo; Plantas Geral e Parciais; Normas de Edificação, Uso e Gabarito e deverá atender as recomendações do CONPLAN, licenciamento ambiental e apresentado conforme o disposto no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017

O Projeto Urbanístico de Regularização poderá ser elaborado no padrão do normativo anterior ao Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 – que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo, desde que o interessado tenha se manifestado para tanto, conforme disposto no artigo 43 do referido instrumento legal.

FIQUE ATENTO

8ª ETAPA

Aprovação por Decreto Governamental (URB/MDE/NGB)



A 8ª Etapa é iniciada após aprovação técnica do Projeto Urbanístico de Regularização (URB/MDE/NGB) pela unidade responsável.

A aprovação por Decreto Governamental é precedida da elaboração de justificativa técnica pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, Exposição de Motivos pelo Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH e análise pela Casa Civil.

O objetivo dessa Etapa é aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização (URB/MDE/NGB) e a efetivação pela Publicação no Diário Oficial do DF do Decreto Governamental.

9ª ETAPA

PROCEDIMENTOS PARA REGISTRO CARTORIAL



A 9ª Etapa é iniciada após a publicação no Diário Oficial do DF do Decreto aprovando o Projeto Urbanístico de Regularização (URB/MDE/NGB) pelo Governador do Distrito Federal.

Para obter o Registro Cartorial do Projeto de Regularização do Parcelamento, antes da implantação da infraestrutura, é indispensável a apresentação de Orçamento e Cronograma Físico Financeiro, elaborados com base nos projetos aprovados, além da Proposta de Garantia de Execução das Obras de Infraestrutura, em conformidade com a Lei supracitada e Decreto nº39.864, de 31 de maio de 2019, com valor igual ou superior ao custo das obras de infraestrutura.

Para cumprimento do cronograma e conclusão das obras, o prazo máximo legalmente estabelecido é de 04 (quatro) anos, que se inicia com a emissão da Licença de Execução das Obras. Todavia, se a infraestrutura já está implantada, basta apresentar a Declaração de Existência de Infraestrutura e Operação das Concessionárias de Serviço Público (CEB e CAESB) e o Termo de Verificação de Implantação da Infraestrutura (NOVACAP).

O Registro Cartorial deve ocorrer dentro do prazo de **180 (cento e oitenta) dias**, após publicação do Decreto de aprovação do Projeto de Regularização de Urbanismo, conforme disposto no Art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, observado o disposto no Decreto 39.864.

10ª ETAPA

REGISTRO CARTORIAL



A 10ª Etapa ocorre após o cumprimento de todos os procedimentos para registro em cartório do Projeto Urbanístico de Regularização, conforme explicitados nas etapas anteriores.

Nesta fase, o responsável pelo projeto de regularização deverá promover o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal, dentro do prazo de validade do Decreto de Aprovação do Projeto e do Instrumento Legal de Garantia no Cartório de Notas do Distrito Federal, após receber da SEDUH a Escritura Pública de Constituição de Garantia. Finalizados os procedimentos cartoriais com a efetivação do registro do parcelamento, o interessado deverá entregar a SEDUH uma cópia de todo Projeto de Regularização Urbanística (URB/MDE/NGB), bem como do dossiê de registro do parcelamento.

FIQUE ATENTO