

CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

PARA NOVOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO



Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação



PORTAL DE NOVOS
PARCELAMENTOS
DO SOLO



OBJETIVO

O presente documento tem por finalidade disponibilizar, aos profissionais e empreendedores, os subsídios para elaboração e aprovação de Novos Parcelamento do Solo Urbano, visando auxiliar na compreensão das rotinas e das etapas, com informações prévias para o enquadramento nos parâmetros legais estabelecidos, tornando célere o desenvolvimento de projetos de novos parcelamentos.

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





ÍNDICE

Disposições Preliminares	04
Ordenamento do Território	06
Conceitos	08
Processo Administrativo	12
1ª Fase - Aprovação de Projeto de Urbanismo	13
2ª Fase - Registro Cartorial de Parcelamentos	15
3ª Fase - Implantação de Parcelamentos	17
1º Etapa - Documentação Inicial	18
2º Etapa - Levantamento Topográfico	20
3º Etapa - Consultas: Concessionárias e Órgãos Setoriais	22
4º Etapa - Diretrizes Urbanísticas	24
5º Etapa - Estudo Preliminar	25
6º Etapa - Licenciamento Prévio Ambiental	28
7º Etapa - Anteprojeto URB/MDE/NGB	29
8º Etapa - Aprovação Conplan	30
9º Etapa - Projeto URB/MDE/NGB e Aprovação UPAR	31
10º Etapa - Aprovação por Decreto Governamental do Projeto	32



I. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

O Parcelamento do Solo Urbano é um instrumento de execução da política de desenvolvimento e expansão urbana, vinculado às diretrizes do art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001

Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelece a obrigatoriedade do Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana para cidades com mais de vinte mil habitantes, dentre as quais se insere o Distrito Federal.

O artigo 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal conceitua o Plano Diretor de Ordenamento Territorial como um dos instrumentos básicos da política de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano e estabelece sua obrigatoriedade.

Assim, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela 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 execução da política urbana do Distrito Federal.

O parcelamento do solo urbano é regulado no âmbito Federal pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que abrange normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando disciplinar a ocupação do solo e o desenvolvimento urbano.

I. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

A Lei Federal nº 6.766, de 1979, trata das normas gerais sobre o parcelamento do solo urbano, e institui, em seu art. 1º, parágrafo único, que os Estados, Municípios e o Distrito Federal poderão estabelecer normas complementares a esta legislação, relativas ao parcelamento do solo para adequação às peculiaridades locais.

Assim, a Lei Distrital nº 992, de 28 de dezembro de 1995 e seu Decreto Distrital Regulamentador n.º 28.864, de 17 de março de 2008, e suas alterações, complementam a supramencionada Lei Federal no que concerne ao parcelamento do solo no Distrito Federal.

Dessa forma, na condição de instrumento da execução da política urbana do Distrito Federal, o parcelamento do solo deve seguir as diretrizes insertas no PDOT como ponto de partida para o desenvolvimento do projeto de urbanismo e da análise acerca de sua adequação legal e viabilidade urbanística.

Balizado por essas legislações, dá-se importante passo para que o parcelamento seja executado como parte de um todo, de modo a incorporar-se de forma ordenada ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade (moradia, lazer, circulação, trabalho, etc.), atentando-se ao cumprimento do cronograma de execução das obras de infraestrutura, de saneamento ambiental, de equipamentos urbanos e de uso comunitário e das áreas verdes que deverão integrar cada empreendimento.

II. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT é o instrumento básico da política urbana do Distrito Federal, que define as áreas passíveis de parcelamento do solo para fins urbanos, respeitadas as condicionantes legais, ambientais e urbanísticas.

O PDOT fundamenta-se em princípios que buscam fortalecer o desenvolvimento territorial urbano e rural do Distrito Federal, organizando a ocupação do território pelas Diretrizes Setoriais, Macrozoneamento e Estratégias de Ordenamento Territorial.

No intuito de auxiliar na identificação dos espaços destinados ao parcelamento urbano, destaca-se do Plano Diretor o macrozoneamento do território, que consiste em um dos seus elementos normativos, sendo traduzido em parcelas do território destinadas funcionalmente e racionalmente a determinadas ocupações.

O zoneamento foi definido em dois níveis de detalhamento, o primeiro descreve o uso principal do solo pelas Macrozonas Urbana, Rural e Proteção Integral e o segundo subdivide as macrozonas urbana e rural.

Os novos parcelamentos urbanos podem ocorrer na Macrozona Urbana para os quais os artigos 39, 40 e 43 definem alguns parâmetros:

- Densidades demográficas, que refletem as diferentes intensidades de ocupação do solo urbano;
- Coeficientes de aproveitamento máximo nas diferentes zonas da macrozona urbana;
- Percentual de 15% para equipamentos urbanos (EPU) e comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP);
- Área mínima de lote igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) na macrozona urbana, à exceção das ZEIS e da Zona de Contenção Urbana;
- Área máxima do lote igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio urbanístico;
- Diretrizes Urbanísticas, que definem os demais índices urbanísticos, e podem restringir os parâmetros ocupação acima tratados

II. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Quanto ao uso, o artigo 149 do PDOT remete à Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar n.º 948, de 16 de janeiro de 2019, que constitui instrumento complementar desse Plano. Neste sentido, a LUOS estabelece, no artigo 43, que os novos projetos de parcelamento urbano do solo devem obedecer aos critérios nela estabelecidos.

O parcelamento do solo não é permitido em terrenos alagadiços, terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, em declividades iguais ou superiores a 30% e em locais onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, conforme artigo 3º da Lei Federal 6.766, de 1979.

O mencionado artigo condiciona que essa proibição perdura enquanto não forem realizadas as medidas de adequação técnica da salubridade e segurança para adaptar essas áreas ao assentamento humano.

No mesmo artigo, consta a vedação de parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, em área de preservação ecológica, bem como todas as áreas definidas como de preservação permanente. Para o parcelamento do solo é obrigatória a articulação das vias do novo loteamento às vias adjacentes (existentes ou projetadas), harmonizando-se com a topografia local, nos termos do artigo 4º da Lei Federal 6.766, de 1979.

Além disso, o empreendedor deve destinar parte da gleba para a implantação do sistema de viário, de equipamentos urbanos (EPU) e públicos comunitários (EPC), bem como espaços livres de uso público (ELUP), que passam para o domínio do Distrito Federal no momento do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com o artigo 22 da Lei Federal 6.766, de 1979.

No mesmo sentido, a infraestrutura básica, composta 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, deve, obrigatoriamente, ser implantada pelo empreendedor.

III. CONCEITOS

Para melhor entendimento dos procedimentos relacionados ao parcelamento do solo para fins urbanos, é importante definir alguns termos comumente utilizados:

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

É a divisão da gleba em lotes, destinados a edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento e desmembramento, sempre mediante aprovação do órgão gestor do planejamento urbano do Distrito Federal. (artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 1979).

As duas modalidades diferenciam-se pela criação ou alterações nas vias de circulação ou logradouros públicos:

LOTEAMENTO é o parcelamento do solo com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

DESMEMBRAMENTO é o parcelamento do solo com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

LOTE

É o terreno resultante de loteamento ou desmembramento, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões e uso do solo atendam aos índices urbanísticos definidos nas Diretrizes Urbanísticas e fundamentados no PDOT e na LUOS.

GLEBA

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

ÁREA PÚBLICA

É a área de parcelamento destinada 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), segundo definido no artigo 4º, inciso I, da Lei Federal nº 6.766, de 1979 e no artigo 43 do PDOT, que desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Distrito Federal, de acordo com o definido no projeto e no memorial descritivo do parcelamento.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS – EPC

São aqueles destinados à educação, saúde, segurança, cultura, saúde, lazer e similares.

III. CONCEITOS

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS – EPU

São aqueles destinados à prestação de serviços públicos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas, considerada infraestrutura básica.

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO – ELUP

São aqueles destinados às praças, jardins públicos, áreas verdes, áreas de lazer e de recreação.

SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

É a infraestrutura física destinada à circulação de veículos ou pedestres, formando uma malha viária definida e hierarquizada, composta pelo conjunto de vias e outros espaços de circulação, que visa proporcionar mobilidade à população.

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

É a divisão do lote em unidades autônomas, compostas pela edificação e demais áreas descobertas de uso privativo, e áreas de propriedade comum em regime condominial, nos termos do PDOT e do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS – EPC

São aqueles destinados à educação, saúde, segurança, cultura, lazer e similares.

CONDOMÍNIO DE LOTES

É a divisão do lote em unidades autônomas de uso privativo destinadas a edificação e áreas de propriedade comum em regime condominial, nos termos do artigo 1.358-A, do Código Civil - Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

PROJETOS URBANÍSTICOS COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS – PDEU

São os projetos regidos pelas diretrizes especiais constantes na Lei Complementar n.º 710, de 06 de setembro de 2005, e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

UNIDADES AUTÔNOMAS

É a unidade privativa individualizada e discriminada que compõe o condomínio

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO – ELUP

São aqueles destinados às praças, jardins públicos, áreas verdes, áreas de lazer e de recreação.

ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS

São aquelas destinadas à implantação de infraestrutura e equipamentos de uso comum pelos titulares das unidades autônomas.

III. CONCEITOS

FRAÇÃO IDEAL

É a porção inseparável, pertencente a cada titular de unidade autônoma, correspondente ao percentual das áreas de uso exclusivo e das partes comuns, proporcionais às áreas das unidades autônomas, considerando o lote em sua totalidade.

REMEMBRAMENTO

É a unificação de dois ou mais lotes para a formação de novo lote, cuja área será o somatório das áreas originais. O lote resultante do lembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, com matrícula própria e área distinta, o qual possuirá limites e confrontações diferentes, sendo regulado pela Luos e pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro e lembramento de lotes e projeções.

DESDOBRO

É a subdivisão de um lote, registrado em cartório, em dois ou mais lotes, que não implique abertura de novas vias. Os lotes resultantes do desdobro são considerados juridicamente novos imóveis, com matrícula própria e área distinta, que possuirão limites e confrontações diferentes, sendo regulado pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro e lembramento de lotes e projeções.

ÁREAS NON AEDIFICANDI

São recuos administrativos, públicos ou privados, destinados à proteção de equipamentos e redes públicas, podendo-se incluir as servidões administrativas destinadas aos mesmos fins, sem interferir na propriedade nem impedir que o proprietário utilize em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida.

FAIXAS DE DOMÍNIO

São as faixas lindeiras às rodovias, ferrovias, metrovias ou redes, sob jurisdição distrital ou federal, declarada de utilidade pública (sendo ou não desapropriada). Quando rodovias são constituídas pelas pistas de rolamento, canteiros centrais, obras de arte de engenharia, acostamentos e faixas laterais de segurança destinadas ao aumento da capacidade da via.

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, nos termos do artigo 1º, inciso I, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) nº 237, de 19 de dezembro de 1997.



III. CONCEITOS

FAIXAS DE SERVIDÃO

São também chamadas de faixas de segurança ou servidão administrativa, garantem à Administração Pública ou a seus delegados a utilização de áreas em bens imóveis de terceiros para fins de conservação e implantação de obras, assim como de serviços públicos.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

É o índice de construção que, multiplicado pela área do lote ou da projeção, define o seu potencial construtivo, definido como básico e máximo:

Coeficiente de Aproveitamento Básico

Corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente.

Coeficiente de Aproveitamento Máximo

Representa o limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente.

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

É o percentual da área do lote ou parcelamento que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água, preferencialmente com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração.

ALTURA MÁXIMA

É a medida vertical entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação.

COTA DE SOLEIRA

É a cota ou nível altimétrico do lote ou projeção que determina o pavimento térreo. A cota de soleira é estabelecida no projeto de urbanismo de acordo com um dos seguintes métodos definidos em conformidade com os aspectos físicos do terreno:

- **Ponto médio da edificação**, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação;
- **Cota altimétrica média do lote**, resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices ou pontos notáveis do lote ou da projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que, nos casos em que não existam vértices, utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou da projeção;
- **Ponto médio da testada frontal**, correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção

TAXA DE OCUPAÇÃO

É o percentual máximo da área do lote registrada em cartório que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

AFASTAMENTOS MÍNIMOS

São as distâncias perpendiculares entre a edificação e as divisas de frente, fundo e laterais do lote.



O PROCESSO ADMINISTRATIVO DE PARCELAMENTOS DO SOLO

O parcelamento do solo poderá ser realizado por particulares, entretanto não constitui direito subjetivo do proprietário da gleba, mas autorização concedida pelo Poder Público ao particular para exercício da função pública de urbanização, conforme destacado por José Afonso da Silva:

"Realmente, o consentimento do Poder Público para parcelar solo para fins urbanos confere ao particular a faculdade de exercer em nome próprio, no interesse próprio e à própria custa e riscos, uma atividade que pertence ao Poder Público Municipal – qual seja, a de oferecer condições de habitabilidade à população urbana, como já dissemos; e esse é caso típico de autorização, não de licença. Tal transformação da propriedade não integra as faculdades dominiais, porque não constitui uma função privada."

(SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. São Paulo: Malheiros, 2012, p. 434-435)

1ª FASE – APROVAÇÃO DO PROJETO DE URBANISMO

A 1ª FASE refere-se aos procedimentos para aprovação do projeto de urbanismo de parcelamento do solo para fins urbanos, considerando as etapas preliminares à elaboração do projeto, bem como as ações necessárias até a aprovação.

Em decorrência do estabelecido pela legislação como obrigação para o processo lícito de parcelamento do solo, o Projeto de Urbanismo é realizado nos seguintes estágios:

- Estudo Preliminar;
- Anteprojeto de Urbanismo e
- Projeto de Urbanismo.

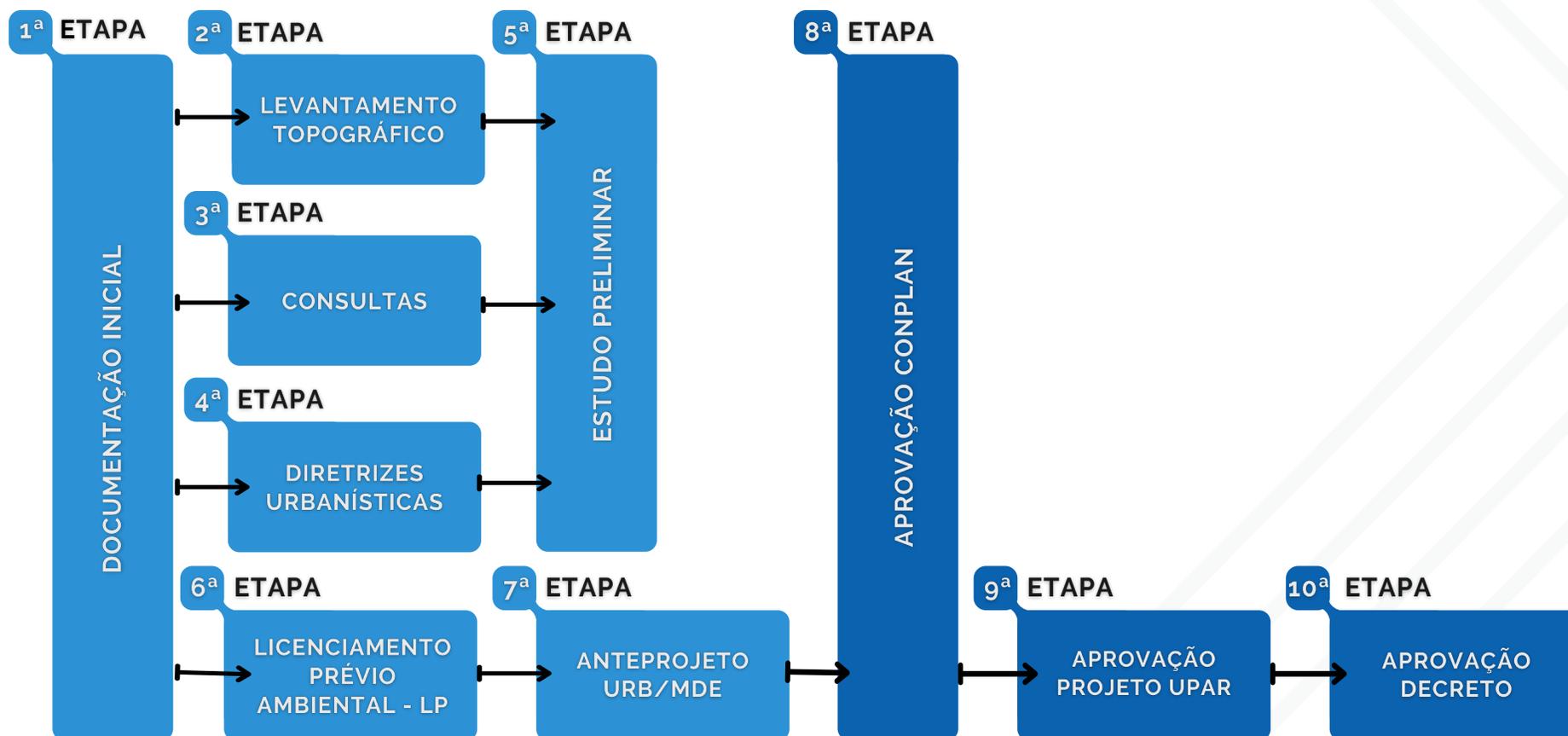
Poderá ser exigido um estágio antecedente, o Plano de Ocupação, em virtude do cenário urbano e do espaço de intervenção do parcelamento do solo, ficando a critério da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR.

Para melhor compreensão de toda a 1ª FASE do processo administrativo, esta cartilha dividiu em dez etapas os **procedimentos necessários à aprovação do projeto de urbanismo**, desde o aceite da documentação inicial até a aprovação por Decreto Governamental.

- 1ª Documentação Inicial
- 2ª Levantamento Topográfico
- 3ª Consultas: Concessionárias e órgãos setoriais
- 4ª Diretrizes Urbanísticas
- 5ª Estudo Preliminar
- 6ª Licenciamento Prévio Ambiental - LP
- 7ª Anteprojeto URB/MDE/NGB
- 8ª Aprovação CONPLAN
- 9ª Projeto URB/MDE/NGB e aprovação UPAR
- 10ª Aprovação por Decreto Governamental do Projeto (URB/MDE/NGB)

1º FASE – APROVAÇÃO DO PROJETO DE URBANISMO

FLUXO DAS ETAPAS DA 1ª FASE



VI. 2ª FASE – REGISTRO CARTORIAL DE PARCELAMENTOS

A 2ª FASE está relacionada aos procedimentos para o registro cartorial do projeto de urbanismo de parcelamento do solo para fins urbanos, considerando as etapas necessárias até o depósito no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Em virtude das exigências legais, o depósito na unidade cartorial deve ocorrer dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após publicação do decreto de aprovação do Projeto de Urbanismo, conforme disposto no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

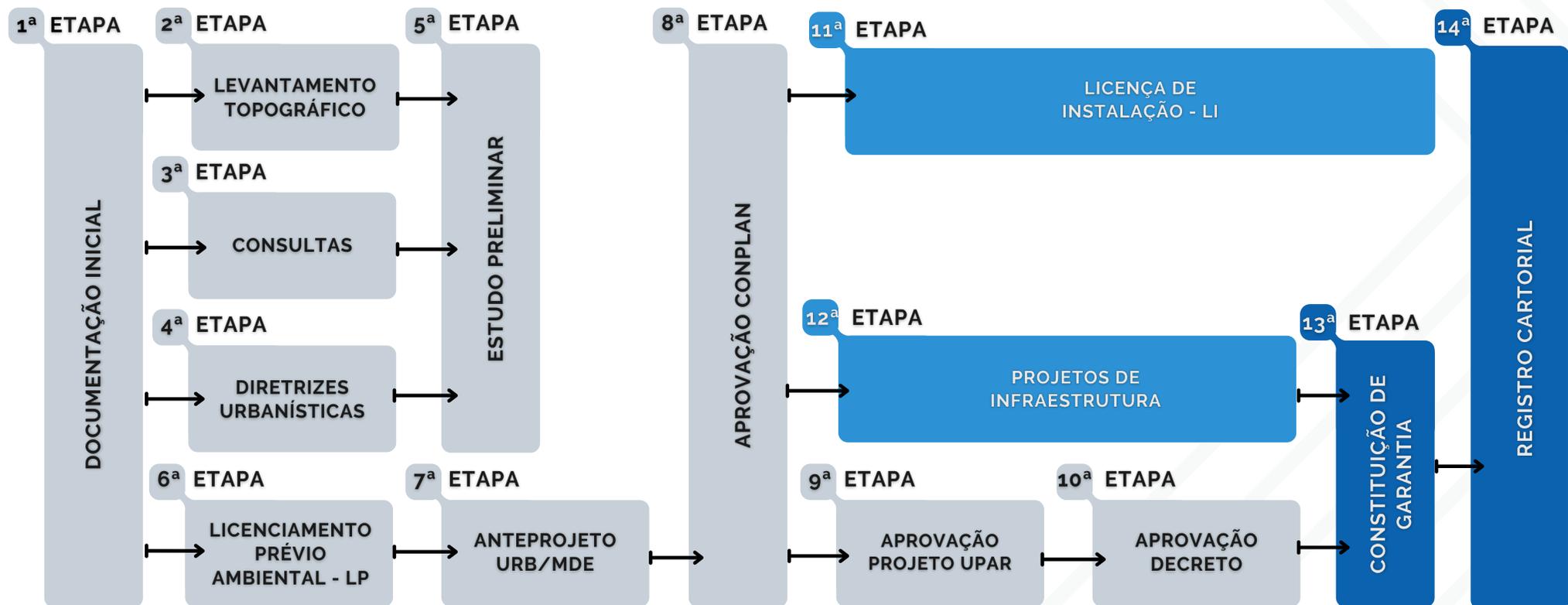
Observa-se que é indispensável a elaboração de orçamento e cronograma físico-financeiro da infraestrutura básica que será implantada, com o prazo de 04 (quatro) anos para conclusão das obras, para a constituição de garantia antes do registro cartorial.

Objetivando o entendimento da 2ª FASE do processo administrativo, esta foi dividida em quatro etapas, referentes aos **procedimentos prévios obrigatórios para o registro imobiliário**.

- 11ª Licença Ambiental de Instalação – LI;
- 12ª Projetos de Infraestrutura, Orçamentos e Cronograma Físico Financeiro;
- 13ª Constituição de Garantia;
- 14ª Registro Cartorial.

2º FASE – REGISTRO CARTORIAL DE PARCELAMENTOS

FLUXO DAS ETAPAS DA 1ª E 2º FASES

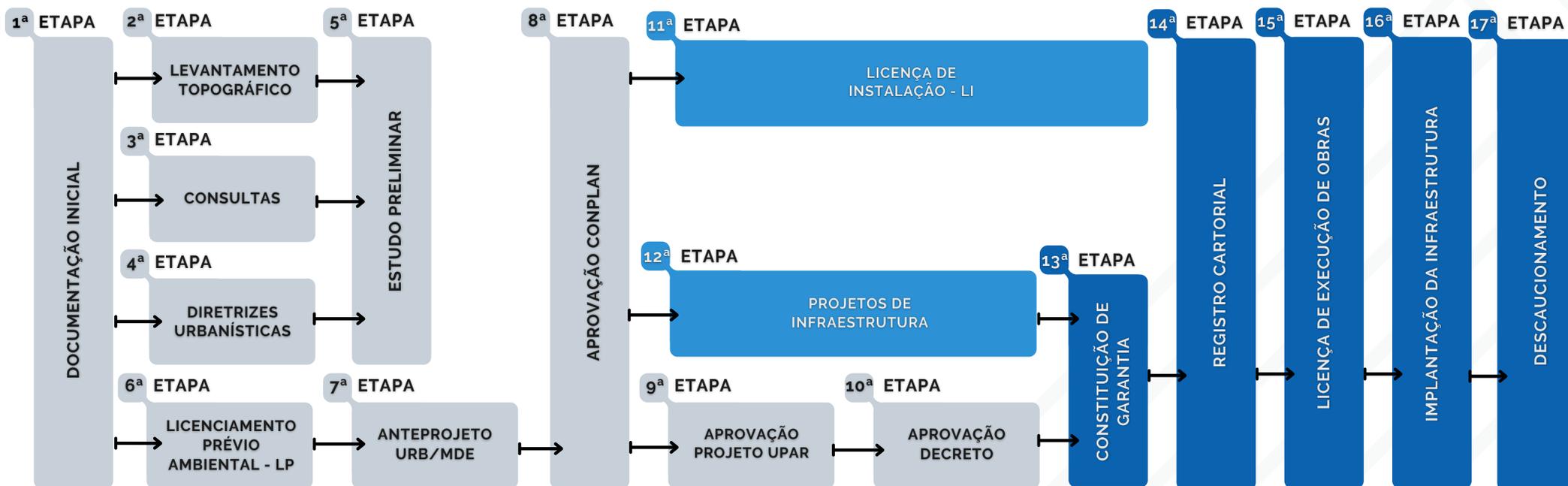


VIII. 3ª FASE – IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS

A 3ª FASE corresponde aos procedimentos para a **implantação da infraestrutura básica do parcelamento do solo** para fins urbanos, composta por três etapas indispensáveis à consecução desta infraestrutura até o descaucionamento da garantia.

15ª Licença de Execução de Obras
16ª Termo de Verificação de Obras
17ª Descaucionamento da garantia

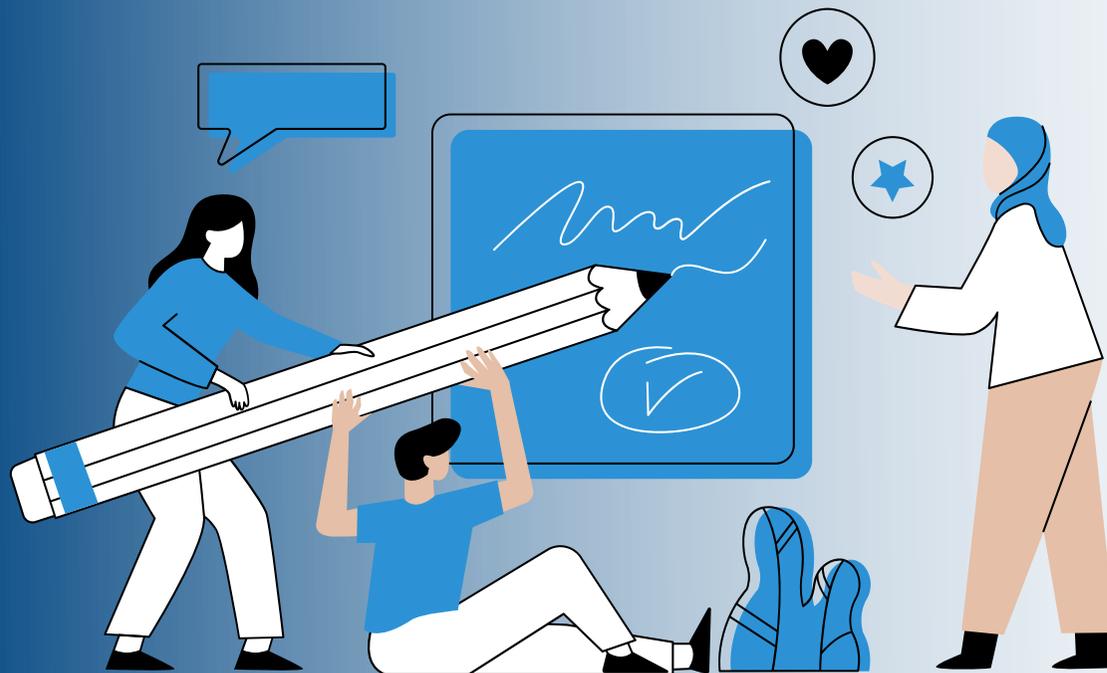
FLUXO DAS ETAPAS DA 1ª, 2ª e 3ª FASES





1ª ETAPA

DOCUMENTAÇÃO INICIAL



A Etapa de Documentação Inicial é realizada para verificar a regularidade dominial, a propriedade da gleba a ser parcelada e a legitimidade do proprietário ou sua representação legal. O início do processo para parcelamento do solo para fins urbanos ocorre mediante protocolo de **Requerimento Padrão** endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização - SUPAR,

O Requerimento Padrão deverá ser protocolado junto à Documentação Inicial, em meio digital com a respectiva certificação eletrônica do cartório, através do endereço de e-mail: **coap@seduh.df.gov.br**

FIQUE ATENTO!

O interessado poderá solicitar acesso ao processo na condição de usuário externo do Sistema, mediante realização de cadastro. Caso já possua cadastro, basta a solicitação de acesso ao processo específico. As análises e eventuais exigências serão disponibilizadas no âmbito dos processos eletrônicos e a notificação aos interessados sobre qualquer andamento se dará por correspondência eletrônica.

1ª ETAPA

DOCUMENTAÇÃO INICIAL

A **Certidão de Ônus Reais** da gleba a ser parcelada deverá estar:

- Georreferenciada*;

*Nos casos em que a matrícula não esteja georeferenciada, será necessária a aprovação do Levantamento Topográfico Perimétrico da Gleba, que será etapa condicionante para as etapas posteriores.

- Certificada eletronicamente pelo cartório, com data de expedição de no máximo 30 (trinta) dias antes da data de protocolo do requerimento;
- Especializada (limites e confrontantes definidos na matrícula do imóvel); e
- Com a demonstração de inexistência de impedimentos legais de dominialidade.

OS DOCUMENTOS DEVEM SER PROTOCOLADOS ATENTANDO AOS SEGUINTES REQUISITOS:

- Documentos em arquivos digitais na extensão PDF, com o tamanho limite de 20MB;
- Os arquivos digitais devem corresponder a um documento específico (ex.: certidão de ônus com cinco folhas, no mesmo arquivo).
- Não serão aceitos documentos de diferentes assuntos digitalizados em um mesmo arquivo, como por exemplo: certidão de ônus + procuração digitalizados em um único arquivo.

DOCUMENTAÇÃO		
REQUERIMENTO	REQUERIMENTO PADRÃO	
IMÓVEL	CERTIDÃO DE ÔNUS DO IMÓVEL	
PROPRIETÁRIO	SE PESSOA JURÍDICA	Contrato Social ou Estatuto Social Ata de constituição, se apresentado o Estatuto Social Documento de Identificação Pessoal do(s) Representante(s) da empresa
	SE PESSOA FÍSICA	Documento de Identificação Pessoal do(s) Proprietário(s)
REPRESENTANTE LEGAL	SE PESSOA JURÍDICA	Contrato Social ou Estatuto Social Ata de constituição, se apresentado o Estatuto Social Documento de Identificação Pessoal do(s) Representante(s) da empresa
	SE PESSOA FÍSICA	Documento de Identificação Pessoal do(s) Proprietário(s)
DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO LEGAL	Procuração com firma reconhecida do proprietário da gleba	

2^a ETAPA

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO



A Etapa do **Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral** é iniciada após a conclusão da etapa inicial, com a verificação da regularidade dominial da Certidão de Ônus Reais da Gleba.

Essa etapa é realizada para subsidiar a concepção e a análise do Estudo Preliminar do Projeto Urbanístico, e deve obedecer ao disposto na legislação pertinente e no Manual de Execução de Serviços Topográficos da DICAT/COSIT/SEDUH.

A avaliação e anuência do Levantamento Topográfico são competências da Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbana – COSIT, após provocada pela SUPAR, e constituem etapa condicionante para a análise do Estudo Preliminar.

A documentação que contenha o Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral deverá ser protocolada por meio de Requerimento Padrão, endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização – SUPAR, acompanhado da Responsabilidade Técnica do responsável pelo levantamento topográfico, registrada no conselho de classe, assinada pelo profissional e pelo proprietário e com o número da matrícula do imóvel no campo de observações.

2ª ETAPA

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

A FASE DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO OCORRE EM DOIS ESTÁGIOS:

1ª FASE

Levantamento Topográfico Planimétrico ou Perimétrico

Consiste no levantamento inicial, em que as identificações de limites constantes na Certidão de Ônus são traçadas por uma poligonal a partir de coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator), com os pontos geodésicos, medidas e confrontações, estabelecendo o perímetro da gleba registrada. O objetivo desse primeiro estágio é aferir se a área da poligonal está em concordância com a Certidão de Ônus Reais, com vistas à embasar a realização de consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos setoriais e a emissão das Diretrizes Urbanísticas.

2ª FASE

Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral

O Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral é a representação plana das 3 dimensões do terreno com todos os níveis encontrados na propriedade, definindo o perfil do terreno com suas respectivas cotas de níveis e localização de todos os seus elementos naturais e construídos, por meio de coordenadas.

Caso sejam estabelecidas exigências para anuência do Levantamento Topográfico o produto corrigido deverá ser protocolado por meio de novo Requerimento Padrão endereçado à SUPAR, constando o número do processo SEI.

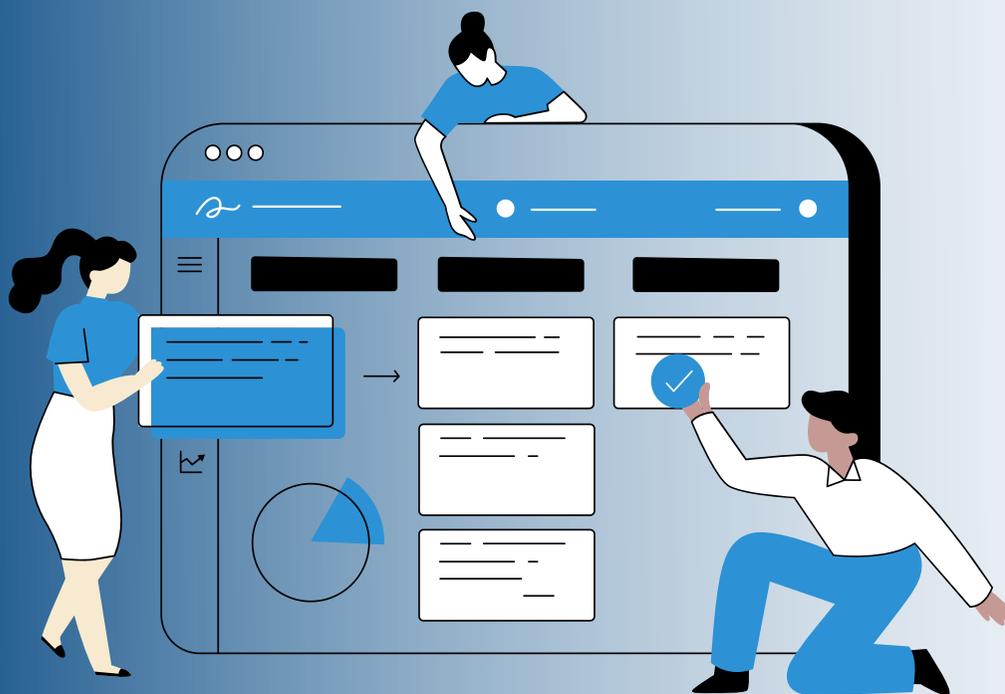
VOCÊ SABIA?

A correta definição da forma do relevo, observando os atributos topográficos é uma das principais etapas para a ocupação urbana ideal, contribuindo para determinar, por exemplo, a dinâmica hídrica, favorecendo a implantação eficaz do sistema viário e da infraestrutura urbana (redes de água, esgoto, galerias pluviais).

A compreensão da topografia é indispensável para a concepção do desenho da malha urbana, evitando grandes alterações nas características naturais do relevo e reduzindo os custos de urbanização e a degradação do meio ambiente.

3^a ETAPA

CONSULTAS: CONCESSIONÁRIAS E ÓRGÃOS SETORIAIS



A 3ª Etapa se inicia com a conclusão da análise de documentação inicial pela Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR, nos casos em que a matrícula estiver georreferenciada, ou após a anuência do Levantamento Topográfico Planimétrico da Gleba, e busca subsidiar a concepção e a análise do Estudo Preliminar do Projeto Urbanístico, atendendo ao disposto na Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995.

O OBJETIVO DESSA ETAPA É VERIFICAR:

- A interferência em redes de infraestrutura existentes e/ou projetadas;
- A viabilidade de atendimento pelo sistema existente de infraestrutura;
- As soluções para o abastecimento de água e coleta de esgoto, caso não haja disponibilidade de atendimento pelo sistema existente;
- A interferência em faixas de domínio de rodovias;
- A interferência da gleba com áreas de propriedade pública;
- As poligonais de registro de projetos urbanísticos inseridos na poligonal do parcelamento.

3^a ETAPA

CONSULTAS: CONCESSIONÁRIAS E ÓRGÃOS SETORIAIS

Nessa fase, é autuado um processo administrativo SEI específico, encaminhado à Unidade de Aprovação e Licenciamento de Infraestrutura Urbanas e Parcelamento do Solo – ULINF, responsável por realizar as consultas aos seguintes órgãos:

- Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – Caesb;
- Ceb Iluminação Pública e Serviços – Ceb-Ipês;
- Neoenergia Distribuição Brasília;
- 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; e
- Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap.

IMPORTANTE

Em razão da localização e características do parcelamento, poderão ser necessárias consultas a outros órgãos ou entidades, além dos obrigatórios acima mencionados.

4^a ETAPA

DIRETRIZES URBANÍSTICAS



A 4ª Etapa se inicia com a conclusão da análise de documentação inicial pela Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR, nos casos em que a matrícula estiver georreferenciada, ou após a anuência do Levantamento Topográfico Planimétrico da Gleba.

Nessa fase, o processo será encaminhado à **Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN**, unidade que tem a competência para definir as **Diretrizes Urbanísticas para novos parcelamentos urbanos**, atuando processo administrativo SEI específico.

O Estudo Territorial Urbanístico é o instrumento, complementar ao PDOT, que estabelece parâmetros para a ocupação e uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, para orientar a elaboração de projetos urbanísticos de parcelamento do solo urbano.

Os Estudos Territoriais Urbanísticos - ETU são regulamentados pela Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que também define a necessidade de emissão de Diretrizes.

5^a ETAPA

ESTUDO PRELIMINAR



A 5ª Etapa apenas será iniciada com a conclusão de todas as etapas anteriores, inclusive do Levantamento Topográfico Planialtimétrico e Cadastral, mesmo nos casos em que a matrícula estiver georreferenciada.

Essa etapa compreende a concepção do Estudo Preliminar do Projeto Urbanístico, por profissional competente, e a análise pela Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR, com vistas à aprovação para fins de Licenciamento Ambiental, a ser realizado pelo órgão ambiental competente, conforme Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995.

A documentação referente à Etapa deverá ser protocolada por meio de Requerimento Padrão endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização - SUPAR, acompanhado do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do responsável pelo projeto urbanístico, registrado no CAU, assinado pelo profissional e pelo proprietário, com o número da matrícula do imóvel no campo de observações.

5^a ETAPA

ESTUDO PRELIMINAR

O Estudo Preliminar do Projeto Urbanístico é composto por **Memorial Justificativo e Planta Geral**, em meio digital, e deverá 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 de ocupação do solo

MEMORIAL JUSTIFICATIVO

Deverá ser apresentado conforme modelo padrão, 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.

Para tanto necessitará descrever, em texto e mapas, resumidamente:

- As condicionantes urbanísticas e ambientais que regulam a ocupação incidente na área em estudo, observando: - O disposto nos mapas e descrições do PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial e das Diretrizes Urbanísticas;
- As informações sobre as diretrizes ambientais constantes na legislação ambiental para a região e/ou Plano de Manejo das unidades de conservação.
- Os fundamentos de natureza físico-espacial do terreno que orientaram a proposição do desenho urbano, buscando:
 - Evidenciar as características físicas do terreno natural, sua conformação, planimetria e altimetria;
 - Contextualizar a articulação do projeto com a estrutura urbana, com a paisagem e com os aspectos naturais inerentes ao sítio no qual se insere, da sua escala local como ponto de partida para a articulação com a escala regional.

5^a ETAPA

ESTUDO PRELIMINAR

PLANTA GERAL

Consiste na proposta da configuração urbana para parcelamento do solo, com o objetivo de explicar a organização do espaço urbano, contendo:

- Identificação das diretrizes de ordenação do espaço e da forma propostos;
- Indicação das ações de projeto, do partido geral, para corrigir os problemas e valorizar as potencialidades da área estudada.

A Planta Geral deverá ser elaborada na base do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD, conforme modelo padrão, de acordo com as disposições do Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo.

O planta deverá ser apresentado em escala adequada para a sua correta compreensão, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- Poligonal georreferenciada de acordo com o levantamento topográfico;
- Dimensões gerais do parcelamento;
- Subdivisão da gleba em lotes com proposta de endereçamento;
- Indicação do uso do solo conforme as UOS estabelecidas na LUOS;
- Sistema de circulação do parcelamento, com dimensionamento e hierarquização das vias e passeios públicos, incluindo indicação dos principais raios de giro para manobras e estacionamentos;
- Representação do sistema viário adaptado à base de referência que deve ser obtida a partir do GEOPORTAL.

FIQUE ATENTO!

O arquivo digital deverá ser apresentado em layers conforme 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.

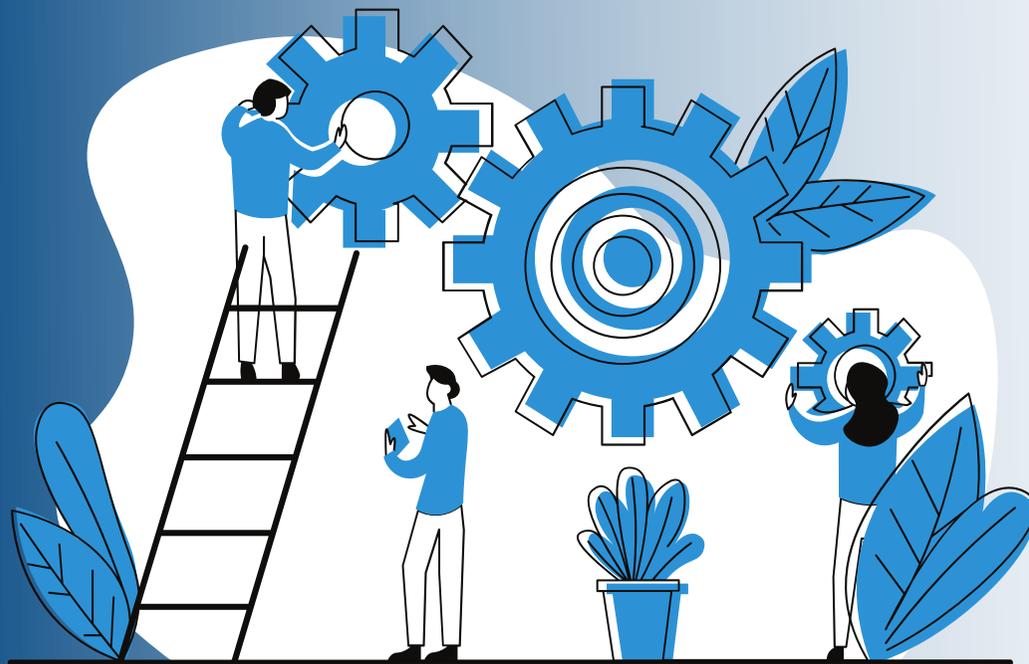
As linhas dos layers que contornam conjuntos, lotes, EPCs, EPU, ELUPs e demais áreas que serão contabilizadas nos Quadros de Áreas e de Permeabilidade deverão ser fechadas em polígonos, evitando-se o uso de linhas soltas.

O projeto deverá estar totalmente georreferenciado, com a utilização das ferramentas de desenho em "LISP" elaborados pelo IPDF, e disponibilizados por esta SEDUH.



6^a ETAPA

LICENCIAMENTO PRÉVIO AMBIENTAL



A etapa de licenciamento ambiental obrigatório é realizada pelo órgão ambiental competente e se inicia com o requerimento para emissão de Termo de Referência que definirá o conteúdo do Estudo Ambiental de acordo com o tipo de empreendimento.

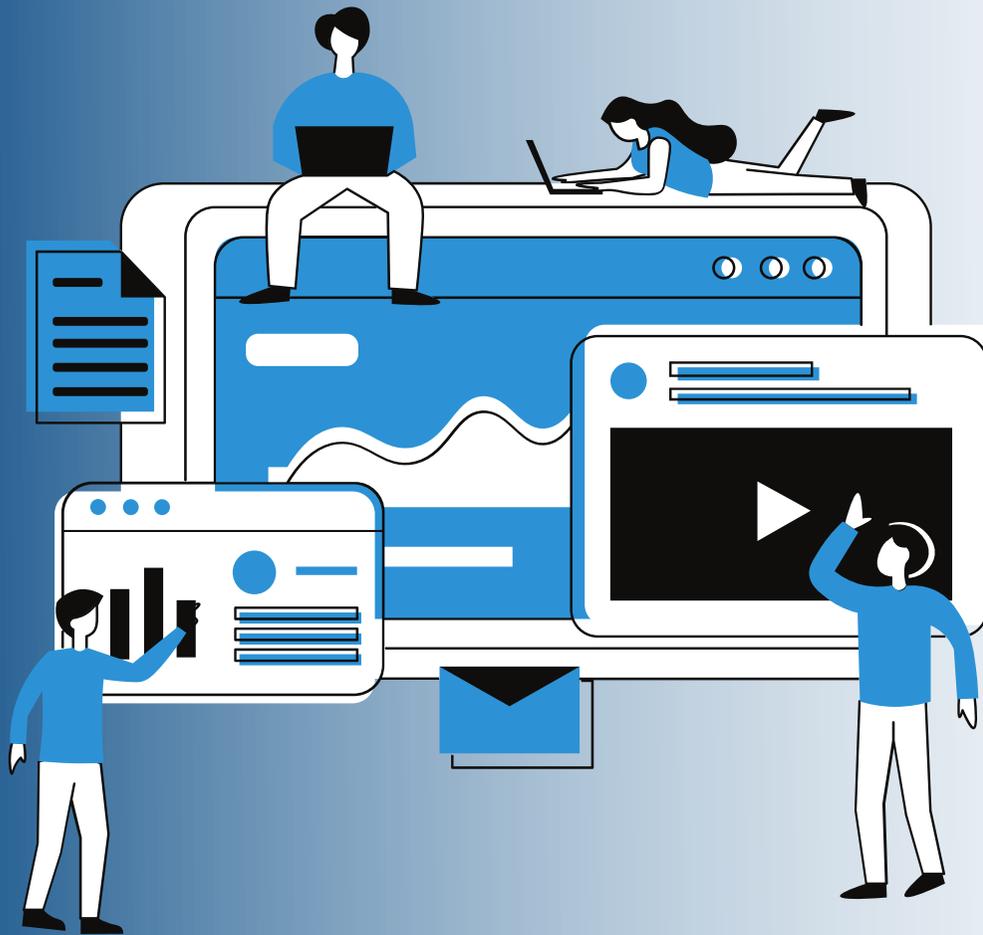
A conclusão da Etapa se dá com a emissão da Licença Prévia, que manifesta anuência à concepção e à localização, atestando a viabilidade do empreendimento, observada a legislação pertinente e as diretrizes do planejamento e zoneamento ambiental.

A emissão da Licença Prévia é condicionante para o anteprojeto de urbanismo.

IMPORTANTE

7^a ETAPA

ANTEPROJETO URB/MDE/NGB



A 7^a Etapa é iniciada após a emissão da Licença Prévia Ambiental , e consiste na elaboração do Anteprojeto Urbanístico, por profissional competente, com vistas à aprovação técnica, pela UPAR/SUPAR, para apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, no exercício da competência para deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano, estabelecida no inciso VIII do art. 219 do PDOT.

O Anteprojeto Urbanístico deverá ser protocolado por meio de Requerimento Padrão, endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização - SUPAR, acompanhado da Licença Prévia Ambiental - LP.

O Anteprojeto deve representar a configuração definitiva do parlamento do solo, composto de Memorial Descritivo, Planta Geral e Normas de Edificação, Uso e Gabarito, e deverá estar ajustado às condicionantes, exigências e restrições do licenciamento ambiental.

O Memorial Descritivo, Planta Geral e NGB deverão ser elaborados conforme modelos padrão disponibilizados pela Secretaria.

8ª ETAPA

APROVAÇÃO CONPLAN



A etapa de aprovação, pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, é iniciada após a emissão de Parecer Técnico, pela Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR, com a concordância da SUPAR, aprovando tecnicamente o Anteprojeto de Urbanismo.

Essa etapa consiste na deliberação acerca da proposta de parcelamento do solo urbano pelo CONPLAN, no exercício da competência para deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano, estabelecida no inciso VIII do art. 219 do PDOT.

A apreciação de qualquer matéria pelo **CONPLAN** compreende o seguinte rito:

PRÉVIAS

- Distribuição do processo para relatoria em Plenário;
- Elaboração do relatório pelo conselheiro designado relator e distribuição aos demais conselheiros;
- Inclusão em pauta de reunião ordinária ou extraordinária;
- Preparação da apresentação do projeto pelo responsável técnico, que deverá conter a síntese da proposta de parcelamento do solo;

NA REUNIÃO CONPLAN:

- Apresentação do projeto pelo responsável técnico;
- Leitura do relatório e voto na reunião;
- Apreciação do processo pelo plenário do CONPLAN: discussão, votação e proclamação do resultado pelo Presidente.

POSTERIORES:

- Publicação da Ata da Reunião do CONPLAN e da Decisão relacionada ao projeto de Urbanismo no Diário Oficial do Distrito Federal.

9^a ETAPA

PROJETO URB/MDE/NGB E APROVAÇÃO UPAR



A 9ª Etapa é iniciada após a publicação da Ata da Reunião e da Decisão do CONPLAN, que aprovou o Projeto Urbanístico, no Diário Oficial do Distrito Federal.

Essa etapa consiste na elaboração do Projeto Urbanístico (URB/MDE/NGB), por profissional competente, com vistas à análise e aprovação técnica, pela UPAR/SUPAR, e posterior encaminhamento para aprovação do parcelamento do solo urbano por decreto governamental e publicação no Diário Oficial do Distrito Federal.

A documentação referente à Etapa deverá ser protocolada por meio de Requerimento Padrão endereçado à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização – SUPAR.

O Projeto Urbanístico é composto por Memorial Descritivo - MDE, Plantas Geral e Parciais - URB e Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB, que deverão estar ajustados às no caso de haver recomendações do CONPLAN e apresentados conforme o disposto no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017.

FIQUE ATENTO!

Nessa fase, após a aprovação técnica, o interessado deverá apresentar uma via do projeto urbanístico completo assinado pelo Responsável Técnico com certificação digital, para assinatura de aprovação pela equipe

10^a ETAPA

APROVAÇÃO POR DECRETO GOVERNAMENTAL DO PROJETO

A 10^a Etapa é iniciada após a aprovação técnica do Projeto Urbanístico (URB/MDE/NGB) pela Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR.

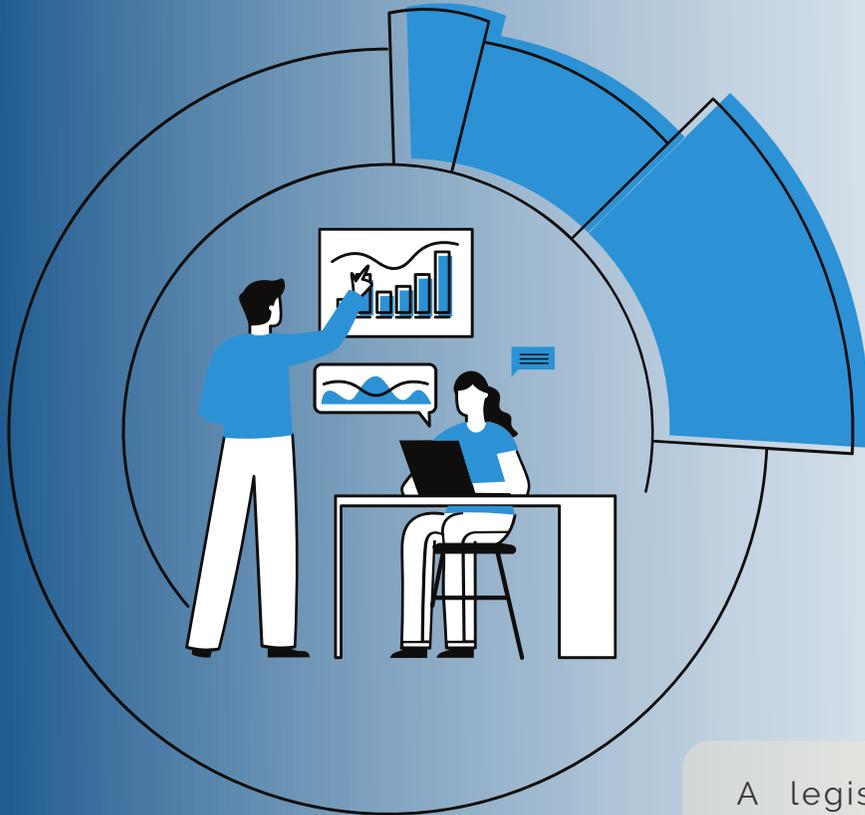
A aprovação por decreto governamental é precedida da elaboração de justificativa técnica pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, Exposição de Motivos pelo Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH e análise pela Casa Civil.

O objetivo desta Etapa é a aprovação do Projeto Urbanístico (URB/MDE/NGB) e a efetivação pela publicação do decreto governamental no Diário Oficial do Distrito Federal.

O registro cartorial deve ocorrer dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após publicação do decreto de aprovação do Projeto Urbanístico, conforme disposto no art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sob o risco de caducidade.

IMPORTANTE

A legislação impõe que sejam cumpridos requisitos para o Registro Cartorial: - A emissão da Licença Ambiental de Instalação – LI; - Projetos de Infraestrutura e Cronogramas Físicos Financeiros aprovados pelos órgãos competentes; - Constituição de Garantia das obras de infraestrutura.





PORTAL DE NOVOS
PARCELAMENTOS
DO SOLO

Secretaria de Estado
de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

