

**MENSAGEM**

N.º 101 /2005 – GAG

BRASÍLIA, 12 de abril de 2005.

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida à CAF e CCJ.

Em, 20 / 04 / 05.

Senhor Presidente,

*F. Barcellos*  
Francisco Pinheiro Lemos  
Chefe da Assessoria da Presidência

Tenho a honra de submeter à deliberação dessa Augusta Casa de Leis o anexo Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas.

Cumpre asseverar que a presente proposta vem estabelecer as diretrizes urbanísticas e ambientais que devem reger as glebas ou lotes onde se instalarem projetos urbanísticos que pretendam a instituição de condomínios compostos de unidades autônomas e áreas comuns condominiais, nos termos da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Essas formas condominiais têm sido, de maneira ampla, abrigadas por legislações da maioria das capitais e de grandes e médias cidades do território nacional. No Distrito Federal, projeto urbanístico semelhante ocorre nas Regiões Administrativas do Park Way e Águas Claras, bem como no Setor de Habitações Coletivas Octogonal.

Assim, na ausência de legislação superior específica que oriente a formação desses empreendimentos, os dispositivos constantes do presente Projeto de Lei Complementar vêm estabelecer um adequado regramento para esse tipo de projeto no âmbito do Distrito Federal.

Faz-se oportuno ressaltar que as exigências urbanísticas e ambientais para os Projetos Urbanísticos em questão complementam as fixadas para os projetos de parcelamento do solo, considerando que o porte e características de determinados empreendimentos, tornam semelhantes os referidos projetos.

Por fim, a proposta em questão tomou como base o Projeto de Lei Complementar n.º 91/2004, de autoria da deputada Ivelise Longhi, que previa esse tipo de projeto urbanístico, de maneira inovadora trazendo uma grande contribuição à organização do espaço urbano no Distrito Federal.

Desta forma, a presente proposição virá oferecer condições adequadas para o desempenho da atividade urbanística, contribuindo para o pleno desenvolvimento urbano do Distrito Federal, esperando a aprovação dessa Casa, reitero a Vossa Excelência e aos demais deputados minhas expressões de elevado apreço.

**Deputado FÁBIO BARCELLOS**  
Governador do Distrito Federal em exercício

A Sua Excelência Senhor  
**Deputado FRANCISCO DE ASSIS SABINO DANTAS**  
Presidente em exercício da Câmara Legislativa do Distrito Federal  
NESTA

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PLC Nº 103 / 05  
Fls. N.º 01 P. 7A

**Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências.**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU.

**Parágrafo único.** Considera-se Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas o projeto devidamente aprovado pelo Governo do Distrito Federal, para determinado lote, regido pelas diretrizes especiais constantes desta Lei Complementar e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais, nos termos da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Art. 2º** Esta Lei Complementar incorpora as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, instituído pela Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997, estabelecendo as condições para os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU.

**Art. 3º** Para os efeitos desta lei, consideram-se:

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

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

III – Licença Urbanística: o documento expedido pelo Poder Executivo que aprova o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas;

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

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

VI – Unidade Autônoma: a unidade privativa que compuser Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas, conforme disposto nesta Lei Complementar.

**Art. 4º** Nos Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas fica sob ônus do empreendedor a adoção das seguintes providências no interior do lote:

I – demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;

II – implantação:

a) do sistema viário pavimentado;

b) da infra-estrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica.

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

7

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 113 / 05
Fis. N.º 02 / 177

**Art. 5º** Nos Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas ficam sob a responsabilidade do condomínio:

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

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

**Art. 6º** Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas:

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

**Art. 7º** O Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas deve ser apresentado acompanhado da seguinte documentação:

- I – certidão atualizada da matrícula do lote, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;
- II – certidão negativa de tributos do Distrito Federal, relativa ao lote.

**Art. 8º** Todos os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos fixados para a área, que devem incluir:

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

**Art. 9º** Somente será admitido o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas, em zonas urbanas ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

**Art. 10.** Não serão objeto de aprovação o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas inseridos em locais:

- I – alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – onde as condições geológicas comprovadamente não aconselhem a edificação;
- V – onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;
- VI – que integrem categoria de Unidade de Conservação da Natureza que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não admita utilização para fins urbanos;

4

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PROJ. Nº 113 / 155
Fls. N.º 53 R177

VII – onde houver restrição para esses tipos de empreendimentos indicados por lei de proteção do meio ambiente ou lei de proteção do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico.

**Art. 11.** Os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – As unidades autônomas terão a dimensão mínima estabelecida em lei para a área em que se situem, e não poderão ser inferiores a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros);

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

III – será obedecido o afastamento necessário e previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal;

**Art. 12.** Os demais requisitos técnicos e urbanísticos, bem como o conteúdo dos Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas, serão definidos na regulamentação desta Lei Complementar.

**Art. 13.** Nos empreendimentos em que não for obrigatória a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, conforme parágrafo único do artigo 14 desta Lei Complementar, o Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, caso exigido, será substituído pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme instituído pela Lei Federal n.º 10.257/2001, que contemplará os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades e incluirá, no mínimo, a análise das seguintes questões:

I – atividades previstas;

II – adensamento populacional;

III – equipamentos urbanos e comunitários;

IV – uso e ocupação do solo;

V – valorização imobiliária;

VI – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VII – ventilação e iluminação;

VIII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

IX – produção e destino final do lixo gerado pelo empreendimento;

X – desmatamentos necessários e formas de recuperação de área degradada;

XI – medidas mitigadoras necessárias para minimizar impactos negativos.

**Art. 14.** O Termo de Referência para a elaboração do estudo de impacto ambiental ou dos demais instrumentos intermediários de avaliação de impacto ambiental poderá conter, além de outras análises, as dos aspectos constantes no artigo anterior, não se admitindo a exigência de estudos, em separado, de EIA/RIMA e EIV.

**Art. 15.** Consideram-se aprovados os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas que possuam Licença Urbanística expedida pelo Poder Público.

§ 1º O prazo para a aprovação do projeto, pelo Poder Público, é de cento e vinte dias, desde que toda a documentação exigida haja sido apresentada.

§ 2º Todas as eventuais exigências oriundas da análise de cada etapa do projeto deverão ser comunicadas pela respectiva autoridade licenciadora, preferencialmente, de uma só vez, ao empreendedor, dentro do prazo previsto para aprovação.

§ 3º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

§ 4º O prazo de validade da Licença Urbanística será de quatro anos.

7

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PEC Nº 113 / 05
Fls. N.º 04 L. TA

**Art. 16.** O empreendimento será submetido à fiscalização do Poder Público quando da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana.

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

§ 2º A construção ou assentamento de equipamentos urbanos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do empreendimento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo prescrito, implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos da legislação em vigor.

**Art. 17.** Os empreendedores dos projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei Complementar, poderão optar pela implantação de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas, aproveitando-se a documentação e estudos já apresentados ou elaborados, conforme estabelecido na regulamentação desta Lei Complementar.

**Art. 18.** Quando os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas forem previstos em glebas, o projeto de parcelamento deverá ser aprovado na forma da legislação em vigor, para depois serem empreendidos os projetos de que trata esta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Os projetos de parcelamento que abrigarem Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas deverão observar o seguinte:

I – a garantia a ser oferecida para execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana do parcelamento deverá considerar os serviços a serem executados dentro do lote;

II – o licenciamento ambiental deverá considerar a população

**Art. 19.** Esta Lei Complementar será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias.

**Art. 20.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 21.** Ficam revogadas as disposições em contrário, mantendo-se o regramento relativo ao Setor de Mansões Park Way e Setor de Mansões Dom Bosco, previsto no art. 89 da Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997 e ao Setor de Mansões do Lago e Chácara do Setor de Habitações Individuais Sul, previsto na Lei Complementar n.º 129, de 19 de agosto de 1998.

47

