



DECRETO Nº 28.864, DE 17 DE MARÇO DE 2008

Regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 100, incisos VII e XXVI, da Lei Orgânica do Distrito Federal, DECRETA:

Art. 1º Os parcelamentos do solo para fins urbanos no Distrito Federal observarão o rito administrativo definido neste Decreto, bem como os critérios estabelecidos pela Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, e pela Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e pelas demais normas aplicáveis. (NR) *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Art. 2º Observado o disposto neste Decreto, o parcelamento, a regularização fundiária, urbanística ou ambiental poderão ser requeridos pelo parcelador, pelos seus beneficiários, individual ou coletivamente, ou por entidade civil representativa dos adquirentes dos lotes ou parcelas do respectivo parcelamento. (NR) *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Art. 3º Para os efeitos deste Decreto, considera-se:

I – parcelador:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

b) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento ou a regularização fundiária;

II – beneficiários, aqueles que terão sua posse ou detenção regularizada; *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

III – entidade civil representativa, aquela que, legalmente constituída, represente os interesses dos moradores ou adquirentes de parcelas ou lotes. (NR) *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Art. 4º O requerimento para a análise dos parcelamentos referidos no art. 6º do Decreto nº 28.863, de 17 de março de 2008, será apresentado no protocolo da Secretaria Executiva do Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo, e, para os demais parcelamentos, no protocolo da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal – SEDUMA, acompanhados da documentação exigida em Instrução Normativa expedida pela referida Secretaria. (NR) *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Parágrafo único. Revogado. (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

Art. 5º O GRUPAR ou a SEDUMA, conforme o caso, examinará a situação fundiária da área em questão, consultando, se necessário, os órgãos competentes.

Parágrafo único. Nas áreas ocupadas e consolidadas, encaminhadas à regularização, e não à desocupação, a dominialidade não impedirá a análise do



projeto urbanístico nem o licenciamento ambiental. *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Art. 6º Será examinada a situação do imóvel para verificar se está incluído em zona urbana ou de urbanização específica, nos termos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

Art. 7º O GRUPAR ou a SEDUMA, conforme o caso, exigirá do interessado a apresentação da documentação referida no art. 4º deste Decreto, fornecendo-lhe as diretrizes urbanísticas respectivas.

§ 1º As diretrizes urbanísticas iniciais terão a validade de quatro anos.

§ 2º As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e aos espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista na legislação para a zona em que se situem, nos termos do art. 4º, inciso I, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da União.

Art. 8º O indeferimento do pedido de parcelamento será sempre publicado no *Diário Oficial do Distrito Federal*.

Art. 9º Para a elaboração de estudos preliminares, devem-se realizar consultas quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento pelos serviços de sua responsabilidade, com a apresentação de planta de situação do parcelamento.

Parágrafo único. As consultas serão endereçadas aos seguintes órgãos:

I – à Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP;

II – ao Serviço de Limpeza Urbana – SLU;

III – à Companhia Energética de Brasília – CEB;

IV – à Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB.

Art. 10. Serão apresentados ao GRUPAR ou à SEDUMA, conforme o caso, os seguintes documentos:

I – projeto urbanístico;

II – projetos de infra-estrutura e, quando exigido, projetos complementares;

III – cronograma físico-financeiro de execução das obras a que se refere o § 1º do art. 18 deste Decreto;

IV – proposta de garantia para execução das obras a que se refere o § 1º do art. 18 deste Decreto, quando o interessado optar por registrar o parcelamento antes da execução das referidas obras.

§ 1º Os projetos complementares e de infra-estrutura, de que trata o inciso II deste artigo, deverão ser apresentados de acordo com as normas de apresentação estabelecidas pelos órgãos competentes e, quando for o caso, conforme as recomendações e restrições do licenciamento ambiental. (NR) *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*



§ 2º O cronograma a que se refere o inciso III deste artigo não poderá ter prazo superior a quatro anos, para as obras relativas à execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e para as obras de escoamento das águas pluviais, nos termos do art. 18 da Lei nº 6.766, de 1979, da União.

§ 3º Para os parcelamentos em processo de regularização, o cronograma físico-financeiro previsto no inciso III deste artigo conterà a indicação dos projetos e das obras necessárias à regularização do loteamento com a estimativa dos prazos e custos.

§ 4º A **execução das obras** definidas no cronograma físico-financeiro **dependerá da aprovação do projeto** correspondente pelo órgão competente.

§ 5º Para os parcelamentos em processo de regularização, a emissão do Termo de Verificação a que se refere o inciso V do art. 18 da Lei nº 6.766, de 1979, **não depende da aprovação dos projetos de infra-estrutura e complementares**, os quais, nesse caso, deverão ser apresentados posteriormente. (NR) *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

§ 6º **A garantia** a que se refere o inciso IV deste artigo **será de qualquer espécie em direito admitida**, cujo valor deverá cobrir integralmente o custo dos serviços a serem realizados.

§ 7º O disposto nos §§ 3º e 5º não afasta a responsabilidade dos empreendedores nem impede que o Poder Público exija a qualquer tempo a elaboração de projetos e a execução, correção ou adequação das obras de infra-estrutura feitas pelos parcelamentos enquanto irregulares.

§ 8º O **Termo de Verificação** da execução de obras, o cronograma físico-financeiro e sua respectiva garantia **poderão ser dispensados, nos termos dos provimentos da corregedoria** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios e da legislação em vigor. *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

§ 9º Nos casos dos §§ 3º e 5º deste artigo, o **licenciamento ambiental será corretivo**. *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Art. 11. A **execução das obras poderá ser realizada por etapas**, sendo que, neste caso, o cronograma conterà, além da definição do prazo total da execução de todo o projeto, os prazos correspondentes a cada etapa, com as respectivas obras.

Art. 12. O GRUPAR ou a SEDUMA, conforme o caso, **analisará e aprovará o cronograma fornecido e a proposta de garantia para execução das obras**, ouvidos, se necessário, **os órgãos competentes**.

Art. 13. Revogado. *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Parágrafo único. Revogado. *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Art. 14. O **licenciamento ambiental obedecerá à legislação pertinente** e, sempre que possível, **os estudos ambientais que o subsidiarão**



serão realizados e examinados concomitantemente com os estudos e projetos urbanísticos.

Parágrafo único. O Instituto Brasília Ambiental – **IBRAM**, quando se tratar de **regularização fundiária de interesse específico, converterá estudos ambientais complexos, apresentados com fundamento na legislação pretérita, em estudos simplificados, contanto que as características da atividade licenciada e o objeto estudado sejam compatíveis com a simplificação da análise.** (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

Art. 15. Com a **aprovação do projeto de parcelamento e atendidas às demais exigências**, o interessado ultimarará **as providências necessárias para o registro cartorial do empreendimento.** (NR) (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

Art. 16. O **prazo para a execução do cronograma físico-financeiro começa a correr a partir da emissão da Licença para execução das obras**, a ser **solicitada pelo interessado na Administração Regional** na qual se insere o parcelamento. (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

§ 1º **Após a emissão da licença para execução das obras, a Administração Regional solicitará** aos órgãos da Administração direta e indireta a **indicação de fiscais para vistoria nas obras em execução**, conforme suas respectivas competências. (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

§ 2º Os **relatórios ou laudos das vistorias serão encaminhados** à Administração Regional e Secretaria de Estado de Obras do Distrito Federal pelos órgãos referidos no parágrafo anterior, **para controle e acompanhamento do cronograma aprovado.** (NR) (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

§ 3º **No caso de regularização**, pelos beneficiários, **de parcelamentos não ocupados e inseridos em ARIS, a aprovação do projeto urbanístico e seu registro em cartório não permitirão a expedição de alvarás de construção ou de licenças de obras para novas residências, enquanto não emitido**, pela **Administração Regional competente**, o **Termo de Verificação de obras de infra-estrutura, executadas mediante a aprovação dos respectivos projetos pelos órgãos responsáveis.** (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

Art. 17. O interessado **fornecerá cópia da Certidão de Registro do parcelamento** à SEDUMA, para anexação ao processo. (NR) (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

Art. 18. **A implantação de equipamentos urbanos e de sistema viário** deverá seguir o disposto na Lei nº 6.766, de 1979, na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e nas demais normas aplicáveis. (NR) (Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)

§ 1º **As implantações de equipamentos urbanos e de sistema viário** incluem as seguintes obras:



I – terraplenagem, sistema de circulação, demarcação de quadras e lotes, arruamentos, meio-fio e pavimentação das vias e calçadas;

II – sistema de abastecimento d'água;

III – sistema de drenagem de águas pluviais;

IV – sistema de esgotamento sanitário;

V – sistema de energia elétrica e iluminação pública.

§ 2º As **ligações entre as redes de serviços públicos e as redes construídas em parcelamento serão de responsabilidade do Poder Público, às expensas do interessado.**

Art. 19. As obras mencionadas no § 1º do art. 18 deste Decreto ficarão sujeitas às seguintes condições:

I – as obras de infra-estrutura subterrâneas só poderão ser concluídas após a comprovação da execução, conforme as especificações definidas no projeto aprovado;

II – o interessado deverá noticiar à Administração Pública a conclusão dessas obras e solicitar vistoria parcial antes do fechamento das valas onde estas se localizam;

III – a vistoria parcial pela Administração Pública deverá ser feita num prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o protocolo da notícia;

IV – caso o interessado não noticie a Administração Pública para a realização da vistoria parcial, fica sujeito a reabrir as valas a qualquer momento, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação específica.

Art. 20. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos e efetuadas as vistorias parciais, em cada etapa será liberada a garantia pela Administração Pública, mediante expedição de Termo de Verificação da execução das obras, pela Administração Regional em conjunto com o serviço de fiscalização. (NR) *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Parágrafo único. Revogado. *(Alterado pelo Decreto nº 30.643/2009)*

Art. 21. Findo o prazo estabelecido no cronograma, caso não tenha o interessado realizado as obras e os serviços exigidos, o Distrito Federal executará a garantia, de forma correspondente aos serviços não realizados.

Art. 22. Incorporado o objeto da garantia ao patrimônio do Distrito Federal, este promoverá a complementação das obras e serviços.

Art. 23. O Distrito Federal poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, **cobrando do interessado o custo correspondente**, sem prejuízo da multa cabível, juros, eventuais acréscimos legais e demais despesas advindas de sua exigibilidade e cobrança.



Art. 24. As **Administrações Regionais somente expedirão alvará de construção para edificações, após a emissão da licença de instalação.**

Art. 25. Caberá ao GRUPAR centralizar as informações relativas à tramitação dos processos de parcelamento sob sua responsabilidade, e à SEDUMA centralizar as informações relativas aos demais.

Art. 26. **Não se exigirão dos parcelamentos em processo de regularização a apresentação de estudos e documentos só úteis aos parcelamentos não consolidados.**

Art. 27. Serão aproveitados os atos praticados sob a vigência das normas anteriores.

Art. 28. O **projeto de regularização fundiária** de que trata o **art. 53 da Lei nº 11.977**, de 7 de julho de 2009, **seguirá o Manual de Orientação aos Interessados**, elaborado com fundamento no parágrafo único do art. 26 do Decreto nº 28.863, de 17 de março de 2008, republicado no *Diário Oficial do Distrito Federal* de 8 de abril de 2008.

§ 1º A adequação das obras de infra-estrutura, na forma do art. 51, V, da Lei nº 11.977, de 2009, **será feita mediante aprovação dos projetos executivos.**

§ 2º **Nos parcelamentos em que não existirem projetos de infra-estrutura, a Secretaria de Obras será informada da ausência dos projetos, para que os providencie, por si ou pelas concessionárias de serviços públicos.**

Art. 29. Os parâmetros urbanísticos para a regularização fundiária de interesse social a que se refere o art. 54, *caput*, da Lei nº 11.977, de 2009, são os definidos na legislação em vigor.

Parágrafo único. Para a **regularização fundiária de assentamentos consolidados**, o Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais – **GRUPAR**, criado pelo Decreto nº 28.863, de 2008, **poderá reduzir o percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano**, nos termos do art. 52 da Lei nº 11.977, de 2009.

Art. 30. Os **parâmetros ambientais para a regularização fundiária de interesse social** a que se refere o art. 54, *caput*, da Lei nº 11.977, de 2009, são os definidos:

- I – nos estudos ambientais já aprovados pelo órgão ambiental;
- II – nas manifestações técnicas já proferidas por órgãos ambientais ou órgãos colegiados;
- III – nos estudos ambientais já apresentados, ainda que não aprovados; ou
- IV – em relatórios ambientais, quando ausentes os parâmetros previstos nos incisos anteriores.



Parágrafo único. O GRUPAR poderá exigir complementação sumária de informações técnicas, com o fim de verificar eventuais modificações fáticas, pelo decurso do tempo, na área objeto da regularização, as quais determinem novos parâmetros ambientais para a aprovação do projeto de regularização fundiária.

Art. 31. O art. 56, §§ 2º e 3º, da Lei nº 11.977, de 2009, no Distrito Federal, **refere-se às áreas não suscetíveis de regularização.**

Art. 32. Os projetos de regularização fundiária de parcelamentos consolidados até 31 de dezembro de 2006, promovidos pelos legitimados, na forma do art. 50 da Lei nº 11.977, de 2009, **serão aprovados independentemente do proprietário da terra, cabendo a estes, querendo, impugnar o registro.**

Art. 33. Este Decreto entre em vigor na data de sua publicação.

Art. 34. Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 18.913, de 15 de dezembro de 1997.

Brasília, 17 de março de 2008
120º da República e 48º de Brasília

JOSÉ ROBERTO ARRUDA

Este texto não substitui o publicado no *Diário Oficial do Distrito Federal*, de 18/3/2008, e republicado em 8/4/2008.