

# 4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS DO DISTRITO FEDERAL

### “MUROS E GUARITAS”

Subsecretaria de Parcelamentos e  
Regularização Fundiária

# LEGISLAÇÃO FEDERAL

- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano
- Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017: Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências



# LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

- Incluiu o § 8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/1979, criando o “loteamento de acesso controlado”

# LEI 6.766, de 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)

**§8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.**

# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

## LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009

Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT

Art. 122. São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

(...)

XI – viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos informais **consolidados na forma de loteamento fechado** ou projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, ora denominados condomínios urbanísticos, de acordo com legislação específica;

(...)

**Art. 131.** Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é **considerada a situação fática da ocupação**, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

(...)

# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

## LEI 4.893, DE 26 DE JULHO DE 2012

Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências

- A Lei Complementar nº 4.893/2012 foi declarada inconstitucional (ADI nº 2012.00.2.018676-4)
- O TJDFT entendeu que houve:
  1. Ausência de critérios objetivos e tecnicamente sólidos
  2. Ausência de participação da sociedade civil
  3. Invasão de matéria reservada à lei complementar
- Julgamento: Inconstitucionalidade formal da lei



# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

## LEI COMPLEMENTAR Nº 869, DE 12 DE JULHO DE 2013

Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências

- A Lei Complementar nº 869/2013 foi declarada inconstitucional (ADI nº 2013.00.2.018107-4)
- O TJDF-T entendeu que houve:
  1. Ausência de debate público e efetiva participação da população
  2. Ausência de adoção de critério técnico sobre a política de organização da cidade

# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

## DECRETO Nº 39.330, 12 DE SETEMBRO DE 2018

- Regulamenta o controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, previsto no § 8º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos casos que especifica
- Estabelece critérios para implantação do controle de acesso nos loteamentos a serem regularizados na modalidade de loteamento de acesso controlado
- Necessita de aprofundamento dos estudos e adequação legislativa
- Impossibilidade de inovação
- Decreto nº 39.672, de 15 de fevereiro de 2019, prorroga o prazo para manutenção e adequação do controle de acesso

<p style="text-align: center;"><b>QUESTIONAMENTOS</b> <b>1º AUDIÊNCIA PÚBLICA – 12/06</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ESCLARECIMENTOS</b></p>
<p>Loteamento Fechado X Loteamento de acesso controlado</p>	<p>Foram elencadas as principais diferenças entre loteamento fechado, loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes.</p>
<p>Dificuldades para atendimento dos critérios previstos no Decreto nº 39.330/2018</p>	<p>Possibilidade de categorização dos condomínios, buscando atender a necessidade de todos.</p>
<p>Importância dos muros para a segurança dos moradores</p>	<p>A Lei nº 6.766/1979 veda o impedimento de acesso a terceiros não residentes, desde que observados critérios de identificação e cadastro, que podem ser estabelecidos por cada condomínio.</p>
<p>Manutenção dos equipamentos públicos pelas associações, nos casos de fechamento dos loteamentos</p>	<p>O objetivo é estabelecer os parâmetros da cessão de uso, devendo ser tratado na LC os casos de manutenção das áreas e equipamentos públicos</p>
<p>Possibilidade de prorrogação do prazo previsto no Decreto nº 39.330/2018</p>	<p>Será avaliada a possibilidade de prorrogação do prazo, para garantir segurança jurídica aos moradores, até a publicação da LC que está sendo elaborada.</p>
<p>Legitimado para decidir se o loteamento será de acesso controlado ou fechado</p>	<p>A decisão cabe à associação ou respectiva entidade representativa dos moradores.</p>

<p style="text-align: center;"><b>QUESTIONAMENTOS</b> <b>2º AUDIÊNCIA PÚBLICA – 19/06</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ESCLARECIMENTOS</b></p>
<p>Condomínios inseridos em áreas de preservação ambiental X Tratados internacionais ratificados pelo Brasil</p>	<p>A futura norma observará todas as diretrizes dos tratados internacionais ratificados pelo Brasil, bem como as normas ambientais vigentes.</p>
<p>Análise quanto aos motivos que levaram à declaração de inconstitucionalidade das normas anteriores</p>	<p>Todos os acórdãos dos julgamentos que declararam a inconstitucionalidade das normas anteriores foram devidamente analisados e levados em consideração. Por isso, o tema está sendo elaborado por meio de Lei Complementar, com realização de estudos técnicos e audiências públicas.</p>
<p>Direito de Locomoção X Controle de Acesso</p>	<p>O direito de locomoção está previsto no art. 5º, inciso XV, CF. Por sua vez, a previsão legal de controle de acesso está insitamente relacionada ao direito de propriedade, também previsto como direito fundamental. Por não existirem direitos fundamentais absolutos, pode ocorrer a restrição de acesso a loteamentos e condomínios, observados os parâmetros legais.</p>

<p style="text-align: center;"><b>QUESTIONAMENTOS</b> <b>3º AUDIÊNCIA PÚBLICA – 26/06</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ESCLARECIMENTOS</b></p>
<p>A norma a ser elaborada regulamentará os “condomínios de lote”?</p>	<p>O objetivo do Grupo de Trabalho é legislar sobre loteamentos de acesso controlado. Contudo, a norma tratará, também, da possibilidade de conversão entre as modalidades previstas. Assim, de forma reflexa, todas serão devidamente abordadas.</p>
<p>Flexibilização da taxa de visibilidade para áreas com pouca movimentação/ circulação de pessoas.</p>	<p>Os parâmetros previstos na norma vigente estão sendo revistos, e a possibilidade de flexibilização da taxa de visibilidade para áreas com pouca circulação serão levadas em consideração.</p>
<p>Loteamentos com mais de uma associação representativa dos moradores. A concessão/cessão de uso será para qual entidade?</p>	<p>Essa situação está sendo devidamente analisada. Estão sendo estudados critérios para que se determine a legitimidade de uma ou outra entidade representativa.</p>
<p>Possibilidade de se firmar Contrato de Concessão de Serviço Público entre Poder Público e Associação de Moradores</p>	<p>O art. 78 da Lei nº 13.465 alterou a Lei nº 6.766/1979, prevendo que as associações poderão cobrar os custos de manutenção e serviços. Assim, está sendo estuda a forma de previsão na norma para a cobrança a ser realizada.</p>

OBRIGADO

