

5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS DO DISTRITO FEDERAL

“MUROS E GUARITAS”

Subsecretaria de Parcelamentos e
Regularização Fundiária



É tempo de ação.



GDF

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

QUESTIONAMENTOS

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

12/06, 19/06, 26/06, 03/07

ESCLARECIMENTOS

Loteamento Fechado X Loteamento de acesso controlado X Condomínio de Lotes

Foram elencadas as principais diferenças entre loteamento fechado, loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes.

Manutenção dos equipamentos públicos pelas entidades representativas dos moradores, nos casos de fechamento dos loteamentos.

O objetivo é estabelecer os parâmetros da outorga de uso de área pública, devendo ser tratado na LC os casos de manutenção das áreas e equipamentos públicos.

Possibilidade de prorrogação do prazo previsto no Decreto nº 39.330/2018.

Será avaliada a possibilidade de prorrogação do prazo, para garantir segurança jurídica aos moradores, até a publicação da LC que está sendo elaborada.

Condomínios inseridos em áreas de preservação ambiental X Legislação e Tratados internacionais ratificados pelo Brasil

A futura norma observará todas as diretrizes dos tratados internacionais ratificados pelo Brasil, bem como as normas ambientais vigentes, considerando que qualquer aprovação urbanística necessariamente depende da licença ambiental.



QUESTIONAMENTOS

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

12/06, 19/06, 26/06, 03/07

ESCLARECIMENTOS

A norma a ser elaborada regulamentará os “condomínios de lotes”?

O objetivo do Grupo de Trabalho é legislar sobre a forma de fechamento dos loteamentos. Assim, a norma tratará, também, da possibilidade de conversão entre as modalidades de loteamento previstas e suas respectivas formas de implantação.

Possibilidade de alteração dos parâmetros (permeabilidade visual, altura de muros, dimensões das guaritas) previstos no Decreto nº 39.330/2018.

Os parâmetros previstos na norma vigente estão sendo revistos, tendo em vista que a matéria será regulamentada por meio de Lei Complementar, o que permite a revisão desses critérios .

Loteamentos com mais de uma entidade representativa dos moradores. A cessão de uso será para qual entidade?

Essa situação está sendo devidamente analisada. Estão sendo estudados critérios para que se determine a legitimidade de uma ou outra entidade representativa.

Possibilidade de cobrança pela manutenção de áreas públicas por parte das entidades representativas.

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 estudada a forma de previsão na norma para que a cobrança possa ser realizada.



OBRIGADO

