

Meeting e presencial, quando a Senhora Eliete Góes chamou a se manifestar os participantes inscritos na plataforma virtual e em seguida os participantes inscritos presenciais: 1) O Senhor Jamal Jorge Bittar, Presidente da Federação das Indústrias de Brasília - FIBRA, cumprimentou os presentes, mencionando o Secretário Mateus Leandro de Oliveira e a Secretária Executiva Giselle Moll Mascarenhas, pela condução do trabalho, demonstrando a transparência, inclusive, pormenorizando questões que não deixam dúvida quanto ao conteúdo do Projeto de Lei Complementar. Falou em nome da Confederação Nacional da Indústria, que é a instituição que cuida do SESI e SENAI e também em nome da Federação da Indústria do Brasil. O orador trouxe à Mesa a importância e grandeza do projeto, pois o bem maior a que se destina não foi alterado, que é a manutenção da atividade cultural na área, reforçando que não houve, em hipótese alguma, e não haverá, desvirtuamento da atividade cultural. Lembrou que o projeto já foi aprovado pelo IPHAN, e se trata ali de atividades pertinentes às atividades principais que o Sistema S produz, especialmente o SESI e SENAI, que são as atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental. Reafirmou que se trata de projeto de revitalização do antigo prédio do Touring, e que houve depreciação bastante grande na região. Cumprimentou o Governo do DF e a Seduh pela iniciativa de elaboração do Projeto de Lei para curar um lugar tão valioso com atividade tão maravilhosa que será dada ali, disse. Destacou que esse projeto em Brasília, além de ser um ponto de partida extremamente interessante para a consolidação do Sistema S vai provocar a massificação da arte, da ciência e da tecnologia na cidade, pois será um dos maiores empreendimentos já realizados no Distrito Federal, inclusive atingindo repercussão em âmbito nacional, com investimentos da ordem de 160 milhões de reais, todo do Sistema Indústria SESI e SENAI, que são instituições privadas, sem nenhum centavo de recurso público. O Presidente da Fibra destacou que o Sistema não se furtou a pagar as suas contribuições na forma das outorgas onerosas e não houve renúncia de qualquer quantidade de tributos ou pagamentos ao Estado. Informou que as obras começaram em dezembro do ano passado, com previsão de inauguração para 21 de abril de 2022. Também será revitalizado entorno do prédio, no Projeto Adote Uma Praça, com projeto de paisagismo, e também será revitalizado o túnel, que poderá ser utilizado para atividades culturais diversas. Assim, o orador defendeu o projeto, fundamentando sua fala na legislação e no bom zelo e cuidado com a coisa pública, dizendo ser a participação da iniciativa privada com o Estado benéfico para a população do Distrito Federal, especialmente aquela mais carente, que será a grande beneficiária desse projeto de modernização e de vanguarda para o Distrito Federal e para o país. Em seguida, ainda como participante da plataforma virtual, foi chamado a se manifestar, o Senhor Roberto Vanderlei de Andrade, Secretário de Projetos Especiais do Distrito Federal, disse que este é um momento muito oportuno para Brasília para restaurar aquilo que estava praticamente abanado no Setor Cultural Sul, e que agora volta a ressurgir de forma grandiosa. Agradeceu a toda equipe da CNI, SESI e SENAI pela sensibilidade e terem entendido e atendido ao chamamento feito Governador Ibaneis Rocha, com a apresentação de um projeto de larga escala e de primeiro mundo. Disse acreditar que Brasília vai ser, naquele trecho do Setor Cultural Sul, restaurada e erguida, com um projeto que ainda agrega ao programa Adote Uma Praça, que segue do museu até o Museu da República, e ainda irá restaurar o túnel, revitalizando toda aquela área. Disse que o Governo está buscando apoio da iniciativa privada, porque assim entende de fundamental importância para a cidade, e se trata também da restauração da consciência cristã e cidadã do povo. Pós a Secretaria de Projetos Especiais à disposição para ajudar na continuação desse projeto, e de outros. Em seguida, se manifestou de forma presencial, a Senhora Ana Maria Arantes, dizendo que, como cidadã brasileira e moradora de Brasília, ficou extremamente feliz por saber do projeto, porque quem vem de fora e chega aqui vê uma cidade parada, uma cidade que não mostra o que realmente tem, quando Brasília tem muito a oferecer, não só para quem mora na cidade, mas para quem vem de fora visitá-la. Sugeriu que haja um espaço para exposições de produtos voltados à natureza com o objetivo claro de conscientização da população sobre o meio ambiente. Em seguida, a Secretária Executiva da SEDUH, Senhora Giselle Moll Mascarenhas agradeceu pela parceria e sensibilidade que o SESI, SENAI e CNI tiveram com aquele espaço, e concordou que o museu no Setor Cultural Sul será um presente para a população de Brasília. Também falou da importância do Programa Adote Uma Praça, para revitalização do local, realizada pelo SESI, SENAI e CNI. Agradeceu a palavra da Senhora Ana Maria e esclareceu que nesta sessão está sendo aprovado o projeto de lei dos parâmetros, das normas construtivas para o lote. Agradeceu a proposta da Senhora Ana Maria Arantes, informando que será analisada no âmbito do projeto museológico, que compete ao SESI e SENAI fazê-lo. Informou que já existe um projeto de paisagismo e revitalização urbana para toda aquela área entre o Touring e Biblioteca Nacional já aprovado pelo Conplan. Por não haver mais inscritos, o Secretário Mateus Leandro de Oliveira agradeceu aos participantes neste evento, mencionando a Senhora Ana Maria Arantes, o Senhor Jamal Jorge Bittar e o Senhor Roberto Vanderlei de Andrade, assim como a toda a equipe da Seduh, que tem contribuído para o bom andamento dessa proposta, em nome da Secretária Executiva Giselle Moll Mascarenhas e da Subsecretária do Conjunto Urbanístico de Brasília, Izabel Borges e da Diretora de Gestão, Raquel Roland, por toda a dedicação, empenho e trabalho que vem sendo realizado para que o projeto possa seguir adiante. Em seguida, a Senhora Raquel Roland agradeceu oportunidade de poder apresentar o projeto, com a certeza de que o mesmo vai contribuir imensamente para o bem da cidade. A Secretária Executiva Giselle Moll Mascarenhas, também agradeceu a presença de todos e pediu a Senhora Ana Maria Arantes que participe de todas as Audiências Públicas da Seduh. Informou que o Projeto de Lei, uma vez apresentado em Audiência Pública, segue para aprovação do Conplan, e em breve deverá dar entrada na Câmara Legislativa do DF para aprovação final. Em seguida o Secretário de Estado da Seduh, Senhor Mateus Leandro de Oliveira, deu por encerrada a Audiência Pública com vistas à apreciação do projeto de Lei Complementar que define os

parâmetros de uso e de ocupação do Lote 1 do Setor Cultural Sul – SCTS na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I, agradecendo a presença de todos. MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA, Secretário de Estado, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH; GISELLE MOLL MASCARENHAS, Secretária Executiva, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH; RAQUEL ROLAND, Diretora de Gestão, Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília Área 1 – DIGEB I/COGEB/SCUB/SEDUH.

#### ATA

#### AUDIÊNCIA PÚBLICA COM VISTAS À APRECIÇÃO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS FECHADOS, LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO, CONDOMÍNIOS DE LOTES E AS RESPECTIVAS FORMAS DE CONVERSÃO NO DISTRITO FEDERAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Às nove horas do dia onze do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, em conformidade ao contido no art. 2º do Decreto nº 41.841 de 26 de fevereiro do ano de dois mil e vinte um, de forma híbrida, em sessão pública virtual, pela plataforma Seduh Meeting e presencial, no auditório da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, ainda transmitida em tempo real por meio do aplicativo Youtube, foi aberta a Audiência Pública com vistas à apreciação do projeto de Lei Complementar que dispõe sobre loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e as respectivas formas de conversão no Distrito Federal, e dá outras providências. Preliminarmente, a Senhora Eliete Góes, da Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados – ASCOL/SEDUH saudou a todos e informou que o aviso de convocação foi objeto de publicação no Diário Oficial do Distrito Federal nº 65 e nº 77, e em Jornal de grande circulação nos dias 08 e 27 de abril, respectivamente, bem como disponibilizado o material de consulta na página da SEDUH, link de Audiências Públicas, em conformidade ao que dispõe a Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013. Destacou que o regulamento de inteiro teor dos procedimentos da referida Audiência Pública foi publicado juntamente com os avisos de convocação e, de forma sucinta, destacou os principais aspectos a nortear os trabalhos. A coordenação dos trabalhos ficou a cargo da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR/SEDUH, representada pelo Senhor Subsecretário, Marcelo Vaz Meira da Silva, e pela Assessora Especial, Senhora Danielle Borges Siqueira Rodrigues. A presidência dos trabalhos, de forma virtual, ficou a cargo do Secretário de Estado da SEDUH, Senhor Mateus Leandro de Oliveira. Passou à leitura da Ordem dos Trabalhos, prestando as informações necessárias para conduzir a Audiência Pública: I – abertura dos trabalhos; II – apresentação técnica; III – Exposição resumida do conteúdo da proposta pela equipe técnica; IV – manifestações orais dos interessados inscritos, intercaladas pelos representantes de forma presencial e pelos representantes pela plataforma Seduh Meeting, seguidas por manifestações dos integrantes da mesa, que responderão de forma concisa e direta as questões formuladas; V – Encerramento. Dos Principais Informes: A Audiência Pública possui caráter consultivo e tem como objetivo debater e recolher contribuições; Será registrada por gravação de áudio e vídeo, sendo que o material produzido comporá a memória do processo e publicizado na página eletrônica da SEDUH, no link de Audiência Pública 2021; É condição para manifestação oral, a prévia inscrição no chat da plataforma virtual e inscrição presencial na recepção da Audiência Pública; Para os debates orais, a manifestação dos participantes deverá seguir a ordem de inscrição e respeitar os seguintes tempos de duração: 5 minutos quando se tratar de representantes de entidades e 3 minutos, no caso de manifestações individuais, conforme constou do regulamento da audiência pública, devidamente publicada. A ordem de inscrição determinará a sequência das manifestações, alternando as manifestações dos inscritos na plataforma virtual e presencial. A ata será publicada no Diário Oficial do Distrito Federal em até 30 dias a contar da realização desta Audiência Pública. Registrou a presença do Deputado Distrital, Senhor João Cardoso. I – Abertura dos trabalhos: Para abertura dos trabalhos, o Secretário Mateus Leandro de Oliveira cumprimentou os presentes mencionando, o Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva, a Assessora Especial da Subsecretaria de Regularização Fundiária e Parcelamento, Daniele Siqueira, e o Deputado João Cardoso. O Secretário falou de sua felicidade em saber da quantidade de pessoas, de forma presencial e virtual, participando deste evento, o que demonstra a importância do tema, dando a certeza que a participação popular é possível mesmo durante a pandemia. Parabenizou os condôminos, síndicos, associações de moradores e entidades envolvidas com o tema pelo trabalho desenvolvido ao longo dos últimos 30 dias no sentido de encaminhar à SEDUH críticas, sugestões, preocupações e propostas sobre o tema pautado. Informou, ainda, que participou de reuniões com entidades e condomínios, nas últimas semanas, para ouvir a população sobre suas propostas e sugestões. Fez uma rápida retrospectiva da atuação da SEDUH, desde 2019, no tratamento das questões sobre loteamentos fechados, dizendo que desde 2019, a Secretaria tem se dedicado a criar um Projeto de Lei que regulamente o tema, e por orientação do Governador, o decreto de muros e guaritas vem sendo prorrogado para que houvesse estabilização da situação e não tivessem ameaças de demolição dos muros e guaritas até que um novo decreto fosse editado, com o objetivo claro de estudar e apresentar uma regulamentação que oferecesse tranquilidade e segurança jurídica, com definição de critérios e possibilitasse a regularização. O Secretário informou que: I - a Secretaria está ciente de tudo que o Projeto de Lei, agora tratado, tem como importante, e pediu a sensibilidade e compreensão de todos os moradores e síndicos para o entendimento da necessidade de se avançar na regulamentação. II - embora estudos feitos indiquem a necessidade legal de concessão onerosa, reafirmou o compromisso com os condomínios que será reavaliada a necessidade da cobrança concessão onerosa; e em sendo realmente necessária a cobrança de, ser realizada nova análise quanto à possibilidade de redução dos valores apresentados. Parabenizou todas as entidades,

síndicos e moradores pela forma aguerrida e sempre respeitosa com que colocaram suas críticas ao longo dos últimos 30 dias, em que a minuta foi divulgada. Ressaltou que o Governo está do lado da sociedade e de quem precisa de soluções sobre a regulamentação dos condomínios, e solicitou que tenham confiança e presunção de boa-fé de que o Governo buscará as melhores soluções para o caso. Solicitou que todos registrem, nesta Audiência Pública, suas manifestações, mas sem a necessidade de exaltação dos participantes. Todas as preocupações estão bem compreendidas e há o compromisso de reavaliação. Salientou que a Audiência Pública é de ordem técnica e não política, portanto, a intenção da Secretaria é ouvir a comunidade e não defender sua posição, até porque a proposta foi divulgada há 30 dias. Ratificou que o Governo está sensível a tudo que foi colocado pela comunidade e irá analisar, reavaliar e buscar soluções que sejam técnicas e legais, e irá divulgar nos próximos dias nova minuta com todas as colocações e adaptações necessárias. Em seguida o Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva cumprimentou os presentes e disse que este projeto foi totalmente construído com base nas contribuições da comunidade, para só depois o Governo apresentar uma minuta de lei. Falou da satisfação em apresentar um projeto que acredita estar chegando ao seu objetivo, que é trazer segurança jurídica aos condomínios. E essa segurança jurídica só será alcançada com a regulamentação e atendimento corretos de todos os preceitos legais e atendendo aos anseios da comunidade. Informou que todas as contribuições recebidas serão analisadas, e a posição da Secretaria é de total disposição para contemplar ao máximo possível do que for proposto pela sociedade. Agradeceu a presença do Deputado João Cardoso, contando com seu apoio na Câmara Legislativa para a aprovação do projeto. Em seguida, foi chamado a tratamento o Item II – apresentação técnica e III – Exposição resumida do conteúdo da proposta pela equipe técnica, quando a Senhora Danielle Borges Siqueira Rodrigues, após cumprimentar os presentes, fez uma apresentação dos principais pontos do Projeto de Lei Complementar, que disporá sobre loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e respectivas formas de conversão, no Distrito Federal, e dará outras providências. Informou que o Projeto de Lei Complementar foi separado por categorias, considerando os estudos técnicos que foram realizados, quais sejam: Categoria A - loteamentos somente com vias locais e com uso residencial e institucional privado. Nesses casos, as áreas públicas podem ser objeto de outorga de uso de área pública. Categoria B - loteamentos com vias classificadas de formas diversas das vias locais, como vias de circulação, vias coletoras e de uso institucional privado, quando tiver uso diverso do residencial. As categorias servirão como base para se chegar às modalidades de loteamentos, quais sejam: Categoria A, I - loteamento fechado: todas as áreas públicas podem ser objeto de outorga de área pública. Essa modalidade pode ter fechamento total, sem a necessidade de garantir o acesso ao cidadão, com regras estabelecidas pela entidade representativa. Categoria A, II - condomínio de lotes: tem-se dentro do loteamento somente as áreas particulares. Nesse caso, o percentual de áreas públicas destinado para compor o loteamento pode acontecer do lado de fora do condomínio. Em sendo as áreas internas somente particulares, não necessita que as áreas públicas sejam contíguas ao loteamento, mas dentro da Região Administrativa ou Setor Habitacional. Categoria B, I - loteamento de acesso controlado. Nesse caso, para essas áreas é necessário que se mantenha o acesso às áreas públicas que não podem ser objeto de outorga de uso. Pode ocorrer de ter dentro do loteamento de acesso controlado área pública, que pode ser objeto de outorga de uso de área pública e outra área que não. Somente para a área que não seja objeto de outorga de uso de área pública será mantido o controle de acesso ao cidadão, conforme opção da entidade representativa. A oradora apresentou os parâmetros de construção previstos no Projeto de Lei Complementar, como altura, transparência visual, tamanho da guarita e número de guaritas permitidas para o loteamento. Esses parâmetros são para os loteamentos que têm o marco temporal posterior a 13 de setembro de 2018. Os novos parcelamentos feitos a partir desse marco temporal seguirão esses parâmetros. Os anteriores seguem a forma como estão hoje. A outorga de uso de área pública é a previsão para fazer a concessão de uso das áreas que são públicas, que são: vias locais, espaços livres de uso público e áreas destinadas a guarita, a portaria, áreas que estão previstas no Projeto de Lei Complementar que podem ser objeto de outorga de uso. Para a onerosidade está prevista a fixação de preço público com possibilidade de ser estipulado desconto para pagamento desse preço público, que seria definido no regulamento da lei. O contrato de concessão de uso será firmado entre a entidade representativa e o Distrito Federal e terá vigência de 30 anos, podendo ser prorrogado, com previsão de que aqueles loteamentos que ainda não estiverem com projeto finalizado ou que ainda precisarem iniciar e entrar com requerimento para projeto de regularização, foi incluída a possibilidade de ser firmada a autorização de uso que vigerá até finalizar o projeto de regularização fundiária e depois poderá ser firmado contrato de concessão de uso. A Definição de entidade representativa é aquela legalmente constituída, sem fins lucrativos, pela maioria dos moradores do loteamento, com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, quando constituída na forma do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Tendo em vista a sua natureza jurídica, vincula-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. Também foi incluída no PLC a possibilidade de cotização para manutenção do condomínio, conforme previsão estabelecida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. A adesão se dará pela maioria dos moradores, que devem ser sempre representados pela entidade representativa. A Senhora Danielle Siqueira apresentou uma forma de cálculo do preço público, baseada no Decreto nº 17.079, de 28 de dezembro de 1995, que dispõe sobre a cobrança de preço público pela utilização de áreas públicas no Distrito Federal. Os cálculos foram feitos de acordo com o valor correspondente ao uso de área pública por Região Administrativa, sendo separados por grupos da seguinte forma: Grupo 1 - Plano Piloto, Cruzeiro, Lago Sul, Lago Norte, Candangolândia, Sudeste, Octogonal, com o valor do preço público de

R\$ 16,10 (dezesseis reais e dez centavos) o m2. Grupo 2 - Núcleo Bandeirante, Guará, Águas Claras, Park Way, SCIA e Estrutural, SIA, Jardim Botânico, Vicente Pires e Arnieiras, no valor de R\$ 14,68 (quatorze reais e sessenta e oito centavos) o m2. Grupo 3 - Gama, Taguatinga, Brazlândia, Sobradinho, Planaltina, Riacho Fundo 1, Samambaia, Riacho Fundo 2, Sobradinho 2, com de R\$ 10,17 (dez reais e dezesseis centavos) o m2. Grupo 4 - Paranoá, Santa Maria, Ceilândia, São Sebastião, Recanto das Emas, Varjão, Itapoã, Fercal, Sol Nascente, Pôr do Sol, com o valor de R\$ 6,40 (seis reais e quarenta centavos) o m2. Esses valores foram calculados com base em normativa vigente. Em seguida a fala retornou ao Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva, que esclareceu que o objetivo da apresentação foi nivelar o conhecimento, de todos, em relação ao Projeto de Lei. Informou que as classificações de categorias A e B foram obtidas a partir da realização de estudos técnicos, que precisaram fixar critérios objetivos para que os loteamentos pudessem ser enquadrados em condomínio de lotes, loteamento fechado ou loteamento de acesso controlado, exatamente porque dois projetos de lei anteriores foram julgados inconstitucionais pela ausência desses estudos e pela falta de critérios objetivos. Outro ponto destacado foi em relação aos parâmetros dos condomínios já instalados, visto que a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS é uma lei posterior que estabelece parâmetros que dificilmente poderiam ser adaptados pelos condomínios. Informou que um dos pontos que gerou uma polêmica durante os 30 dias em que o projeto esteve para consulta pública foi a outorga de uso de área pública. Quando foi divulgada a tabela de valores, alguns disseram que eram valores extremamente exorbitantes e que o cálculo que a Secretaria fez foi de todas as áreas concedidas. No entanto, o Subsecretário informou que a entidade representativa pode fazer o Projeto Urbanístico da forma como melhor convier ao condomínio, e esse projeto pode contemplar ou não todas as áreas, e se não contemplar todas as áreas públicas, o valor será muito menor ou poderá chegar a zero. E por fim, informou que o Supremo Tribunal Federal julgou que não é permitido ao condomínio cobrar taxa associativa, mas abriu a possibilidade de projetos de leis locais criarem uma contribuição para manutenção dos condomínios, para custeio da manutenção do local. A fala retornou ao Secretário Mateus Leandro de Oliveira, que esclareceu que a Audiência Pública é para ouvir a opinião de todos, é necessário haver compreensão, por parte da população, do que a proposta apresenta, lembrando que se trata de lei técnica. Disse que houve manifestações contra a proposta, mas não entendeu exatamente contra o quê, e pediu esclarecimentos quanto às eventuais contrariedades referentes às questões de mérito referentes ao projeto de lei. Ressaltou que o PLC não é para instituir cobrança, mas sim para possibilitar o fechamento dos lotes de forma regular, lembrando a irregularidade dos cercamentos e guaritas. Pontuou que os os condomínios de lotes não terão cobrança de preço público, porque não há concessão de áreas públicas no interior desses condomínios em caráter exclusivo para os moradores. Explicou que a cobrança decorre do fechamento de áreas públicas, inseridas no interior do loteamento e são concedidas em caráter exclusivo aos moradores. Assim, a regra de concessão de área pública é que seja concessão onerosa. Se o condomínio escolher cercar, ele assumirá os encargos de manutenção das áreas internas. Reafirmou que esta sessão é para ouvir as contribuições da comunidade e informou que nos próximos dias será apresentada uma nova minuta de lei. Solicitou tom respeitoso de todos. Ratificou que todas as propostas e sugestões seriam ouvidas e registradas, e que a palavra final será da Câmara Legislativa. Em seguida, foi franqueada a fala ao Deputado João Cardoso, que cumprimentou os presentes, e salientou que o PLC apresentado é necessário, que há anos vêm esperando a formatação de um documento que realmente possa regularizar e trazer para a legalidade os condomínios horizontais do Distrito Federal. Parabenizou o Governador Ibaneis e a SEDUH pela iniciativa de regularização. Lembrou das dificuldades enfrentadas por seu condomínio, durante anos, sempre tendo gastos e procurando a legalidade, e por isso entende que o melhor para o Governo é que os condomínios continuem como estão, sem onerar mais. O Deputado se colocou a serviço da Secretaria, dizendo que não representa a Câmara Legislativa, mas que seu mandato é para servir a comunidade, e assim que o projeto chegar na Câmara Legislativa e estando de acordo com o que a sociedade deseja, terá todo seu apoio, inclusive, para ajudar a conduzir junto aos demais parlamentares. O Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva falou da importância de ter o apoio de um parlamentar técnico, que entenda da matéria, para ter uma discussão frutífera e de qualidade. Solicitou que as pessoas encaminhem suas contribuições, críticas e esclarecimentos, para o e-mail divulgado no chat e no Youtube. Seguindo os trabalhos, passou para o tratamento do Item IV – manifestações orais dos interessados inscritos, intercaladas pelos representantes de forma presencial e pelos representantes da plataforma SeduhMeeting, seguidas por manifestações dos integrantes da Mesa, que responderão de forma concisa e direta as questões formuladas. A Senhora Eliete Góes lembrou as regras para manifestação da Plenária: falas em blocos de três participantes, sendo três inscritos de forma presencial e três inscritos de forma virtual, seguidas dos comentários da coordenação dos trabalhos, com cinco minutos de fala para representantes de entidades e três minutos para falas individuais. Antes de a Plenária se manifestar, o Secretário Mateus Leandro de Oliveira esclareceu que a sessão estava sendo gravada e transmitida pelo Youtube, e que não seria aceito nenhum tipo de censura a nenhuma fala, assim como não seria aceita nenhuma acusação infundada contra qualquer pessoa ou servidor da Seduh. Falou isso porque um participante alegou que sua manifestação escrita estava sendo excluída da plataforma do Youtube, o que se verificou mais tarde que foi um problema no próprio Youtube, e não houve nenhuma forma de censura por parte da Seduh, fato reconhecido posteriormente pelo próprio participante. Dito isso, deu-se início aos participantes inscritos para suas manifestações, de forma presencial. 1) O Senhor Wellington Machado, morador de Vicente Pires, parabenizou pelo trabalho realizado pela Seduh, e disse ser favorável ao PLC, no entanto, contra a cobrança onerosa, observando que os valores cobrados são altos. Por isso, solicitou que a Seduh repense a cobrança e os valores. Lembrou que a manutenção do condomínio não é barata, e que os mesmos já

ajudam bastante o Governo. 2) O Senhor Paulo Alves, representante Condomínio RK, disse preferir acreditar no que o Secretário diz do que no que está escrito a respeito do pagamento, que diz na minuta, eu seu artigo 21 que “a aprovação do projeto urbanístico de fechamento de uma das modalidades previstas nesta lei complementar está condicionada ao pagamento do valor do preço público.” O orador observou que o texto não faz distinção entre nenhuma modalidade de condomínio. E reafirmou que prefere acreditar no Secretário, quando ele diz que vai estudar a possibilidade de não cobrar a taxa de onerosidade e que vai tornar o PLC mais didático e compreensível. O orador também falou da dificuldade de entendimento do PLC, ao mesmo tempo em que agradeceu ao Secretário por sua paciência em ouvir a comunidade. Relatou que ao estruturarem os loteamentos irregulares, os condomínios desoneram o Estado em muitos investimentos. Por isso não é justo que após todos os investimentos feitos que os condomínios transfiram para o GDF suas áreas comuns e ainda paguem pelo seu uso. Disse que há um evidente desequilíbrio no tratamento dado pelo PLC aos moradores de condomínios horizontais. Propôs então: I - que sejam mantidas as áreas comuns dos condomínios já consolidados até a data de marco temporal prevista no PLC, admitindo como pagamento pelo preço público os investimentos já realizados, podendo ser discriminados esses investimentos, como prevê a Lei Federal nº 6.766. Se a onerosidade tiver que haver, que seja considerada a versão do artigo 21 da minuta original do PLC, caput, que diz que a onerosidade de concessão de uso seja pela obrigatoriedade da manutenção. II - se o PLC for aprovado, trará muito prejuízo à sociedade brasileira, que teria que assumir todos os custos pelos serviços que hoje os condomínios suportam. III - devem ser mantidos os muros e guaritas, e para isso pediu a compreensão e sensibilidade do GDF com uma análise mais profunda do PLC, buscando uma saída técnica, jurídica e política para evitar enriquecimento sem causa do Estado, pois isso representaria uma espoliação do contribuinte morador em condomínios horizontais. Seguindo as falas presenciais, se manifestou o 3) O Senhor Dagoberto Carvalho, representante do Condomínio Jardim Botânico 6, lembrando das falas do Secretário em reuniões anteriores sobre a necessidade de se manter a situação fática dos condomínios, dizendo ser isso uma coisa positiva, pois a legislação anterior foi considerada não adequada por não cumprir muitos requisitos legais e não ter a participação da Sociedade Civil na sua elaboração. Falou da dificuldade de entender o texto do PLC. Mencionou algumas necessidades básicas dos condomínios, considerando: I - diminuição e não aumento da burocracia, II - diminuição e não aumento dos impostos, III - melhoria e não deterioração da qualidade de vida da população, IV - segurança jurídica. O orador perguntou sobre a possibilidade de simplificação do PLC para melhor entendimento da comunidade, e como o Governo entende que os moradores de condomínios vão arcar com mais custos, e como vai permitir que os condomínios continuem a fazer o que sempre fizeram e o que vai mudar com a Lei. Também perguntou se o PLC fará com que as empresas públicas do GDF cumpram essa lei. A fala retornou à Mesa para esclarecimentos e o Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva disse entender as falas dos oradores, e que realmente a leitura do PLC é complicada por se tratar de uma lei extremamente técnica, e que é um desafio para a Seduh elaborar projetos de lei que tratem de direito urbanístico com uma linguagem que seja de fácil entendimento, apesar do esforço e determinação do Secretário para que isso ocorra. Observou que foram ouvidos os comentários e que a Seduh irá se empenhar em clarear ainda mais o que não está tão claro no texto. Em relação aos valores cobrados, lembrou que o Secretário, em sua fala inicial, assumiu o compromisso de reavaliação tanto da possibilidade de retirada da cobrança quanto de, na impossibilidade de fazê-la, trabalhar para diminuição dos valores. Por fim, em relação à doação de áreas, ressaltou que não é neste PLC que é realizada essa exigência. Lembrou que a Lei de Parcelamento Federal 6.766 estipula, para qualquer parcelamento, no ato do registro, o percentual de equipamentos públicos, de espaços livres de uso público e vias automaticamente doados ao município, e o Distrito Federal não tem competência legislativa para promover alteração sobre isso. As manifestações seguiram, agora dos representantes de forma virtual. 4) A Senhora Maria José Pessoa, representante do Condomínio Ville de Montagne agradeceu por serem os condomínios ouvidos pela Seduh em suas preocupações com o texto do PLC, que está fora dos padrões que a legislação trazia anteriormente, segundo ela, e que precisava se adequar no seu parâmetro de marco temporal de 13/09/2018 para se manter. Observou o valor alto da cobrança do preço público, enfatizando que fica inviável para os condôminos pagar. Por isso, pediu razoabilidade no Projeto de Lei, ressaltando a importância do PLC para a segurança jurídica na manutenção dos muros e guaritas, no entanto, discordando do valor cobrado. A oradora perguntou se posteriormente, para as modificações prometidas pela Seduh, terá nova audiência pública. Também questionou se, no caso de ser instalado interfone, isso é considerado loteamento de acesso controlado ou de acesso restrito. Ainda na forma virtual, se manifestou, 5) A Senhora Maria Luiza Fonseca, Presidente do Movimento Comunitário do Jardim Botânico, parabenizou a Seduh pelo processo de debate com todos os condomínios do DF e pelo compromisso assumido pelo Secretário em rever a questão dos pagamentos de concessão onerosa, se possível, e em não sendo possível, em reduzir os valores. Informou que 80% (oitenta por cento) dos condomínios do Jardim Botânico, representados pelo Movimento Comunitário, são em terras particulares, e é uma das maiores arrecadações do DF. E apesar disso, não existe ali nenhum equipamento público, ficando todos os serviços, que deveriam ser prestados pelo Estado, a cargo dos moradores, com um custo bastante alto. Concordou com a legislação no sentido de dar segurança jurídica aos condomínios, mas discordou da concessão onerosa, que é alta e injusta, segundo ela. Observou também que a minuta do PLC fala que o desconto ficará a cargo de um decreto do Governador, o que é frágil, disse, e entende que isso deveria estar dentro do PLC. Também perguntou sobre os condomínios que estão em fase de regularização em terras particulares, que não tiveram ainda o parcelamento registrado no cartório e, portanto, não fizeram a transferência das suas áreas públicas para o Governo do Distrito Federal, como cobrar concessão

onerosa de uma coisa que ainda não está regularizada e não teve nem registro em cartório. A oradora solicitou maiores esclarecimentos sobre os condomínios em regularização, e colocou o Movimento Comunitário do Jardim Botânico à disposição do debate, observando que ainda devem ser debatidos os pontos que são polêmicos do PLC. A fala retornou à Mesa para esclarecimentos e o Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que a outorga de uso não é obrigatória para todas as áreas. Essa definição deve ser feita pela entidade representativa, e por isso o valor pode variar. Se o condomínio tem várias áreas livres, não quer dizer necessariamente que ele precisará firmar contrato de concessão de outorga para todas aquelas áreas. Firmou novamente o compromisso da Seduh em fazer a reavaliação de tudo que está sendo colocado nesta sessão, e apresentar nova minuta nos próximos dias. E, se for necessário, será avaliada a realização de uma nova Audiência Pública. Em relação à pergunta sobre interfones, o Subsecretário disse que é sim um loteamento de acesso controlado e o controle de acesso será definido pela entidade representativa. A Lei Federal prevê a necessidade de abertura e disponibilidade para todos os cidadãos adentrarem aquelas áreas públicas, mas permite a identificação do visitante. Sobre a questão dos loteamentos privados e que ainda não foram a registro e, portanto, ainda não houve destinação de áreas públicas, essas áreas estarão previstas no projeto de regularização como passíveis de doação e serão aquelas consideradas na autorização de uso. Disse que o processo traz a autorização de uso para aqueles que ainda estejam em regularização; aqueles que têm o estudo preliminar ou não têm o projeto urbanístico prévio que definem as áreas que serão públicas, poderão ser objeto de outorga até a finalização do processo de regularização fundiária, conforme análise do projeto. Finalizado o processo e registradas as áreas, aquilo que se tornar público será objeto de contrato de concessão de uso e não mais de autorização de uso. Seguindo as falas de forma presencial. 6) A Senhora Thalya Vitória Neves, representante do Condomínio Império dos Nobres reconheceu a necessidade do PLC para a regularização dos condomínios que hoje vivem em insegurança jurídica, no entanto, disse que para a elaboração do Projeto de Lei Complementar não houve os estudos dos prós e contras para a sociedade. Exemplificou que se o condomínio Império dos Nobres entrar na modalidade de loteamentos fechados, ele irá pagar o valor de R\$ 1.850.363,65 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil e trezentos e sessenta e três reais e sessenta e cinco centavos) anualmente. E isso será cobrado dentro da taxa condominial, e terá um aumento de mais de 50% (cinquenta por cento) na taxa condominial. A oradora lembrou que há penhora de bens se a pessoa não pagar a taxa condominial. Por isso, as pessoas estão preocupadas em perder suas moradias. Falou da necessidade de modificar o PLC quanto à cobrança da taxa de concessão onerosa. Citou leis de outros municípios do Brasil que não há cobrança de outorga de concessão de direito real de uso para loteamentos fechados ou concessão de uso na modalidade onerosa. Salientou que os condomínios querem e necessitam que a lei seja aprovada, mas as taxas devem ser revistas. Solicitou ao Deputado João Cardoso ajuda no caso de o PLC chegar à Câmara Legislativa. Seguindo nas falas presenciais, se manifestou o 7) O Senhor Moisés Neves, representante do Império dos Nobres, dizendo ser morador de condomínio desde 1997, e que os condomínios surgiram porque o Governo não deu condições de moradias dignas para a população. Alertou que os condomínios diminuem os problemas para o Governo e contribuem com suas infraestruturas. Agradeceu ao Secretário Mateus Leandro de Oliveira pela sensibilidade que teve em acatar as sugestões da população em rever as taxas de cobranças. Disse que agora não é o momento certo para tratar de valores, momento em que o mundo vive uma pandemia, e há muitos desempregos e mortes. Apelou para a sensibilidade do Governador, do Secretário e da equipe da Seduh ao tratar o caso. Disse que a comunidade está assustada. E discordou veementemente da cobrança da taxa. Ainda na forma presencial, se manifestou 8) O Senhor Carlos Cardoso, Representante da Associação dos Moradores do Grande Colorado, Boa Vista e Contagem, quando esclareceu sobre sua postagem no Youtube, no início da reunião que, por limitação do Youtube, não estava sendo registrada pela plataforma, e não houve cerceamento de suas manifestações. Disse que a maior dificuldade dos condomínios é a falta de união dos moradores. Se os moradores fossem unidos, leis de seus interesses seriam aprovadas. Observou que não existe concessão gratuita dentro de condomínios porque lá se paga por tudo, e não recebem retorno do GDF, além de pagarem todos os tributos e IPTU pelas áreas comuns. Lembrou que acesso controlado não tem a ver com interfone, mas com a identificação do visitante. Perguntou à Mesa que garantia se tem no caso de o acesso controlado não ser pago no futuro. Se posicionou contra o pagamento de taxas, mas não contra o PLC. Sugeriu que não houve combinação do PLC com ninguém, e que a última conversa pública que houve foi nas audiências, e nas audiências não existia e não se tratou de cobranças. Isso foi algo que foi colocado depois. O orador convidou todos a assinarem um abaixo-assinado contra a cobrança, no endereço [change.org/eudefendocondominio](https://change.org/eudefendocondominio). Informou que existe um manifesto com adesão de síndicos e representantes de condomínios com representantes de mais de 28 condomínios se manifestando contra a cobrança. Se posicionou contra a cobrança da taxa no momento em que muitos estão perdendo empregos e morrendo por conta da pandemia. A fala voltou à Mesa e o Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva informou que o Secretário se colocou à disposição para fazer uma conversa e análise sobre as legislações comentadas pela Senhora Thalya Vitória Neves sobre a não cobrança de taxas, e que essas serão utilizadas como parâmetros ou mesmo como base para se conseguir avançar em alguns pontos do PLC. Em relação às demais falas, disse que todas estão voltadas à questão do preço público. Por isso, lembrou o compromisso do Secretário em reavaliar a questão. E esclareceu que a sensibilidade do Governo já foi demonstrada pelo compromisso do Secretário em rever a questão, se for juridicamente viável e possível. Disse que a Seduh está disposta a fazer toda a reavaliação dos pontos que estão sendo colocados nesta Audiência Pública. Seguindo as falas, passou para as manifestações aos participantes de forma virtual. 9) O Senhor Daniel Moura, morador de condomínio, disse ver com muita preocupação um Projeto de Lei de autoria do Poder

Executivo onerar cada vez mais o cidadão e o morador de condomínio. Perguntou se, além da regulamentação, que é uma obrigação do Estado em dar parâmetros para a construção de guarita e cercamentos, qual é a vantagem que o PLC apresenta para o morador. Disse que está muito difícil para o cidadão perceber, além da obrigação do Estado, no seu dever regulamentador, vantagens na cobrança feita, tendo em vista que o morador já paga por toda a infraestrutura do condomínio. Esta Audiência Pública tem mostrado a indignação de todos com essa possibilidade de cobrança e eventual desequilíbrio da mesma, tendo em vista os números trazidos por outros condomínios, que tendem a aumentar o valor que já é pago com todas as outras despesas, disse. Terminou sua fala perguntando qual é a vantagem desse projeto de lei além do dever do Estado de regulamentar aquilo que ele precisa regulamentar. Seguindo, de forma virtual, se manifestou a 10) Senhora Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima - ÚNICA/DF, que agradeceu a Seduh por ter possibilitado a discussão desse Projeto de Lei, em parceria com a comunidade, principalmente em relação a regulamentação de condomínios. Falou da importância e necessidade desse Projeto de Lei para os condomínios. Lembrou que existem diversos condomínios regularizados e todos foram regularizados como abertos. Por isso, se não tiver um Projeto de Lei, a insegurança jurídica se torna absurda porque são áreas onde vias e equipamentos se tornaram públicos, e o fechamento se mantém. E se ele se mantiver, estará se fechando o que é público, e isso poderá ser questionado em algum momento, por meio de Ação Civil Pública pedindo que se remova muros e guaritas, exatamente porque não existe lei que regulamente esse fechamento. Informou que todos que foram regularizados até o dia de hoje foram regularizados como loteamentos abertos. afirmou discordar da proposta de concessão onerosa, dizendo que o valor do preço público proposto é absurdo, e não se pode admitir um valor como este porque realmente ele inviabiliza o fechamento dos condomínios, mas a lei vai trazer a segurança necessária para muros e guaritas. Observou que o modelo de fechamento e de regularização é algo que será discutido neste PLC e em lei futura de parcelamento do solo do DF. 11) O Senhor Henrique, se manifestou a partir da perspectiva do direito à cidade, dizendo estar-se discutindo nesta sessão a cidade como um todo e não somente os interesses dos moradores de condomínios. Disse que numa ótica urbana, o fechamento de loteamento, seja na forma do condomínio de lotes, de loteamento fechado ou de loteamento de uso controlado, afeta o conjunto amplo de direitos que estão implícitos no conceito de direito à cidade. Por esse motivo é importante pensar em modalidades de contrapartida na formalização legal de loteamentos fechados de uso controlado de condomínio de lotes. Disse que a cobrança lhe parece fundamental, e que os muros representam uma limitação do direito subjetivo de ir e vir dos demais habitantes da cidade. O controle de acesso definido para a modalidade de loteamento de uso controlado, na prática, tende a significar impedimento de acesso por não moradores, por mais que haja fiscalização. Logo, a natureza da contrapartida decorre desse impacto. Sugeriu que a pecúnia, modalidade de pagamento em obras de equipamentos públicos e habitação de interesse social em áreas de regularização de interesse social Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, seja definida pelo GDF. Disse não acreditar que lotes de equipamentos públicos comunitários sejam localizados no interior de loteamento fechados. Sugeriu à Seduh a revisão desse aspecto, e também a definição de uma extensão máxima para a modalidade de loteamento de uso controlado e loteamento fechado compatível ao limite de 60 mil m<sup>2</sup>, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT para condomínios urbanísticos, no seu art. 23 Inciso 5º, considerando o impacto dos loteamentos muito extensos para a cidade. Deve-se exigir que os loteamentos fechados se adequem aos parâmetros relativos à impermeabilidade dos muros e guaritas, disse. A fala retornou para a Mesa, e o Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva ressaltou que a representação do Poder Executivo precisa ser reforçada e a Seduh está fazendo isso neste momento de participação popular, de ouvir a população, de receber todas as contribuições e incorporar, na medida do possível, ao Projeto de Lei. Disse que a Seduh, em que pese não ter chamado todas as entidades para participar de conversas, esteve à disposição para participar de todas as reuniões para as quais foi convidada. Por isso acredita que a participação popular foi muito bem realizada e continua sendo. Seguindo a manifestação da Planária, de forma presencial, foi chamado 12) O Senhor Edgar Teixeira Dias, representante da Única DF, que registrou a forma inédita no GDF de participação popular na tentativa de busca consenso entre os diversos interesses dos cidadãos. Disse que a postura do Governo é elogiável e deve ser reconhecida, pois o que se tem visto até hoje são meios para se consolidar invasões e apropriações de terras públicas e particulares, muitas vezes, e o Governo correndo atrás de buscar uma solução ou contribuindo para grilagem de terras. Disse que os condomínios existem por incapacidade do Estado de proporcionar novos espaços de moradias para a população. Falou sobre a necessidade de segurança jurídica e não serem os moradores afetados no futuro nas suas propriedades com a perda de segurança interna dos condomínios. Ainda de forma presencial, falou 13) O Senhor Jader Borges Guimaraes, representante do Condomínio Alto da Boa Vista, dizendo que vê com bons olhos a tentativa de regularização do cercamento dos condomínios e fechamento das portarias, no entanto, o ponto principal é a questão da cobrança. Disse que os condôminos, por muito tempo, foram tratados como cidadãos de segunda categoria, e isso só começou a mudar no ano passado, com o apoio do Deputado João Cardoso, porque a apesar de os condôminos pagarem IPTU e taxa de limpeza pública, não havia a prestação de serviço públicos por parte do Serviço de Limpeza Urbana - SLU, simplesmente porque ele não queria efetuar a coleta de lixo porta a porta dentro dos condomínios. E depois que um PLC foi encaminhado à Câmara Legislativa, com o apoio do Deputado, o SLU agora vai entrar nos condomínios. Isso acontece também com os Correios, com a Companhia de Energia de Brasília - CEB, com os órgãos de trânsito, que se recusam a fazer um planejamento de trânsito dentro dos condomínios e quando o condomínio efetua esse planejamento de trânsito, os agentes se recusam a atuar. Disse que a cobrança, se feita, gerará um ônus

para o seu condomínio de 12 (doze) milhões de reais por ano, ou R\$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais por condômino, o que é o dobro do que é pago hoje de taxa condominial. O orador pediu a sensibilização da Seduh para que veja a situação. Se a cobrança for diminuída para 1 (um) real, ainda assim será inviável para o condomínio Alto da Boa Vista pagar. É preciso mais conversas, porém a questão do preço público a ser cobrada de área livre de utilização pública está exorbitante, e o orador pediu para que não exista a cobrança. Seguiu mais uma fala presencial, e 14) O Senhor Guilherme Alexandre, representante do Condomínio Alto da Boa Vista, falou que o PLC, nos moldes atuais, tem o poder de inviabilizar a existência do condomínio. A discussão sobre o fechamento dos condomínios é salutar para a segurança jurídica e sem sombra de dúvida representa um avanço substancial, entretanto, os moldes que a discussão se pôs está um tanto quanto deturpada. Os termos colocados no PLC são decepcionantes, mas em conversa com o Secretário Mateus Leandro de Oliveira, saiu com alguma esperança, e por isso agradeceu ao Secretário pela paciência e solicitude na reunião. Disse esperar que os compromissos ali assumidos e que hoje foram referendados pelo próprio Secretário sejam honrados e expandidos. Explanou sobre os gastos e atividades do seu condomínio, dizendo que o PLC é um avanço e é preciso comemorar, e agradeceu ao GDF por isso, mas precisa ser completamente reformulado, pois do jeito que está, o condomínio constrói tudo, doa e depois vai pagar para usar o que construiu. A fala retornou para a Mesa, e o Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva falou da importância do reconhecimento à solicitude do Secretário em participar das reuniões. O Subsecretário reforçou que a sensibilidade do Governo é grande. Pediu que as contribuições ditas nesta sessão sejam protocoladas, para análise formal. Agora, de forma virtual, foi franqueada a fala ao 15) Senhor Flávio Santos, representante do Núcleo de Regularização do Movimento Comunitário do Jardim Botânico, que concordou com todos que o antecederam com respeito à cobrança onerosa. Disse que a proposta de cobrança veio dificultar o caminho do PLC, que vinha sendo construído com a participação dos condomínios e dos moradores. E essa proposta sobre valores apresentada foi uma proposta unilateral, e deve ser retirada do PLC. Disse que não há que se falar em gratuidade de concessão onerosa porque os condomínios já assumiram sua manutenção onerosa, e o que foi construído dentro dos condomínios foi por conta da ausência do Estado. Falou que o fechamento dos condomínios não é opção, mas necessidade devido à falta de segurança, que o Governo não oferece. E com as taxas de manutenção dos condomínios, conseguem desonerar as Regiões Administrativas de pagar aqueles serviços que são feitos de maneira privada. Não adianta prevê espaços de usos públicos se o Governo não tem intenção de usar esses espaços. Essas áreas são destinadas, mas serão os condomínios que construirão nessas estruturas de lazer para a população. O orador questionou que se uma vez cedida essas áreas, mesmo sem a concessão onerosa, somente pela contribuição de manutenção dos serviços públicos pelos condomínios, como ficaria a construção, uma vez que essas áreas eventualmente pudessem estar nua, como ficaria a solicitação de construção de equipamentos públicos pela iniciativa privada nessas áreas. Ainda de forma virtual, se manifestou 16) O Senhor Alexandre Jacob Gromzynski, representante do Condomínio Ouro Vermelho 1- Jardim Botânico, dizendo que desde o início tudo foi uma parceria porque o Estado não tinha condição de dar segurança, luz, água, saneamento básico, coleta de lixo e demais serviços constitucionais, e essa inércia do Estado fez com que a população fizesse sua parte. Em sendo uma parceria, o orador disse enxergar só ônus e não o bônus para a população. Perguntou se o GDF vai pagar pelas benfeitorias feitas pelos condomínios. E se ele pagar, quem vai ficar com a manutenção disso, GDF ou é o condomínio, perguntou. Disse que também quer uma cidade para todos, apesar de achar um sonho inalcançável e uma utopia com o modelo existente no Brasil, porque o Estado não consegue oferecer aos condomínios segurança, iluminação, água potável, saneamento básico, coleta de lixo, serviços dos Correio e demais serviços constitucionais. Por isso que os moradores tomaram a iniciativa de fechar os condomínios, e os condomínios foram criados exatamente por um déficit de habitação no Distrito Federal, lembrou. Por fim, solicitou uma solução concreta por parte da Seduh a respeito das tarifas cobradas. Em seguida, de forma virtual, falou 17) O Senhor Antônio Elias Oliveira, representante do Condomínio Ville de Montagne, falou que entende que o GDF está atuando com o que chamou de tetra tributação, levando em consideração o seu condomínio, que o valor, se cobrado, sairia a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por ano a mais a ser cobrado por condômino. Portanto, solicitou que os técnicos da Seduh deem atenção ao tema. Ainda de forma virtual, se manifestou 18) O Senhor Antônio Ribeiro, representante do Condomínio Mansões Colorado, agradeceu ao Secretário Mateus Leandro de Oliveira pela solicitude sempre que foi chamado para atender a comunidade. Informou sobre a arrecadação do seu condomínio, para custear o que o Estado não oferece. O morador não tem condições de ter um custeio oneroso para se manter fechado. Lembrou que foram os condôminos que estruturaram e mantêm seus condomínios. E se for para cobrar taxa onerosa, o orador acha difícil qualquer condomínio querer se manter no Grupo A, apresentando no PLC, por haver incapacidade de pagamento além dos pagamentos já feitos para manutenção do mesmo. O orador solicitou retirada da taxa onerosa do projeto. Neste momento foram concluídas as manifestações da plataforma virtual. Seguindo as falas, agora de forma presencial, 19) O Senhor Renato Cardoso Machado, representante do Condomínio Solar de Atenas, falou da importância dos condomínios para o Estado, quando só os funcionários de 30 (trinta) condomínios, contribuem com cerca de 18 (dezoito) milhões de reais de arrecadação/ano para o Estado, ainda, 15 (quinze) milhões de reais de arrecadação de IPVA; de IPTU são 15 (quinze) milhões e 700 (setecentos) mil reais e mais 800 (oitocentos) mil pagos pela iluminação pública. Informou que em todos os benefícios feitos pelos condomínios, o GDF nunca esteve presente. O orador seguiu mencionando os benefícios de seu condomínio para o Estado, tudo feito com esforço próprio, sem apoio do GDF. Por isso, disse que não quer que o GDF diminua o valor da taxa, quer que ele não a cobre, porque o GDF não tem o direito de cobrar uma coisa que ele não fez. Em seguida, de forma

presencial, se manifestou 20) A Senhora Maria Bernadete, representante do Condomínio Solar de Athenas, falou que quando foram implantados os condomínios, o GDF nunca os apoiou e a partir de 2005 começaram a pagar o IPTU e agora existe mais uma taxa de ocupação onerosa. A oradora questionou porque os condomínios horizontais têm que pagar taxa de concessão onerosa e os condomínios verticais não são cobrados por isso e são reconhecidos. Disse que a primeira resposta do Secretário, em reunião anterior, foi que, diferente dos horizontais, foi comprada a gleba, e todo o projeto foi instituído e cada um tem a sua fração ideal porque foi criado assim. Só que para os condomínios horizontais também foi feito assim, segundo ela. Propôs ao Governo ver as folhas de pagamentos que cada condomínio tem para sua manutenção e diga que isso é a taxa onerosa e não se cobre mais e reconheça o que já é pago pelos moradores. Sobre a opção de se condomínio fechado ou aberto, disse que no Solar de Atenas tem um sistema de comunicação que só entra no condomínio quem o condômino quiser. O sistema é de loteamento fechado por prezar pela segurança de seus moradores. E quer condomínio de lote fechado, com autonomia e permissão de entrada pelos moradores, porque o GDF não vai botar policiais circulando lá e não vai fazer limpeza do local. Presencialmente ainda, se manifestou 21) A Senhora Maria José Feitosa, representante do Movimento Comunitário do Jardim Botânico, dizendo que a participação maciça da população nesta Audiência Pública mostra o quanto esse tema preocupou os moradores de condomínios. Frisou a importância de uma lei que dê garantia de manutenção desses lotes, por isso é muito importante que seja aprovado o PLC, para dar garantia de que os muros permaneçam e dê segurança aos moradores, mas que sejam trazidas propostas suportáveis para os moradores. Lembrou que a base legal utilizada como referência foram regras de concessão de áreas pública comerciais, de acordo com o Decreto 17.079/95, e o objeto do PLC é para usos residenciais, logo, sem finalidade lucrativa. Disse que em condomínios grandes há uma grande dimensão de vias e áreas, e propôs que elas sejam objeto de estudo para redução das mesmas. Disse também que sempre coube aos condomínios pagamento de iluminação pública, limpeza, varrição de áreas públicas, além do recolhimento de resíduos sólidos e também abastecimento de água. Solicitou que isso seja considerado no abatimento do valor oneroso. A proposta é que seja utilizado um menor valor e que seja calculado pelas Administrações Regionais e feita uma contrapartida para alcançar um valor suportável, e que a correção tenha base prevista na lei pela taxa referencial de juros. A oradora sugeriu que seja previsto na lei todos os modelos de condomínios. De forma presencial, falou 22) O Senhor Mário Gilberto Oliveira, Advogado da AJAB, falou sobre a importância da lei para o Distrito Federal, para dar segurança e evitar demolições como a acontecida no Condomínio Village Alvorada, no Setor Habitacional Dom Bosco. Disse que sempre que houve debates, por parte do Ministério Público, com relação à constitucionalidade do fechamento de parcelamentos, e que a questão do condomínio do lote terá que ter uma regularização específica nos moldes da Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005. Disse que toda essa discussão se resume à questão do preço da utilização do espaço público. Observou que houve um certo avanço quando introduziu, no Art. 21, § 7º, que o Poder Público pode fazer descontos. O orador sugeriu que o § 7º permita as deduções dos gastos que os moradores têm. Seria assim, a redação, segundo o orador: “Art. 21 § 7º, nos casos em que houver comprovação, pela entidade representativa dos condomínios, do pagamento da coleta do lixo, taxa de iluminação pública, varrição das ruas, avenidas, praças e outros logradouros, na fixação do preço das áreas públicas será concedido um percentual correspondente a...” Sugeriu um percentual de 70%, para análise por quem de direito. De forma presencial, se manifestou 23) O Senhor Antônio Capelli, alertou que loteamento é uma coisa e condomínio é outra completamente diferente. Disse que nas reuniões em que participou jamais foi esclarecido pela Terracap se será cobrado pelo lote, mas a rua é do Estado. Como contrapartida, os moradores recebem pelo cálculo da Terracap o que foi investido. Ao fazê-lo, toda aquela rua ou parque passou para domínio público e deve ser pago pelos moradores, ou seja, o equipamento é construído pelos moradores, vendido para a Terracap, só que o morador continua pagando para usar o bem. O orador solicitou mais esclarecimentos sobre esse assunto. Disse que é inconcebível pagar o valor apresentado pelo PLC. De forma presencial, 24) A Senhora Ivany Barros Silva falou que vê futuras ações contra o Governo do DF a partir do momento em que se cobra uma taxa e essa taxa não tem uma contrapartida. Por isso solicitou desconto a todos os condomínios com relação ao que eles pagam pela sua manutenção. Perguntou por que não se paga a taxa condominial diretamente para o Governo. Disse que se for cobrada a taxa, muitos moradores não vão conseguir pagar. Solicitou união de todos em prol da mesma causa, que é a

não cobrança da taxa. Por último, de forma presencial, falou 25) O Senhor Paulo Alves, representante do Condomínio RK, observando a fala do Senhor Mário Gilberto Oliveira, Advogado da AJAB, quando mencionou a derrubada dos muros do Condomínio Village Alvorada, no Setor Habitacional Dom Bosco, que tem servido de pressão e até de aterramento para os demais condomínios. O orador lembrou que aquela área era uma quadra do Lago Sul e por essa razão foi derrubada, e não por ser um condomínio fechado. Isso é o que consta nos cartórios de imóveis de Brasília. Disse isso para que não paire terror sobre os demais condomínios e síndicos, segundo ele. A fala retornou para a Mesa e o Subsecretário Marcelo Vaz Meira da Silva informou que essa prática do terror não partiu da Seduh. De maneira alguma a Secretaria está se utilizando de um caso ou de outro para colocar isso como uma imposição do Estado. Isso não existe. Agradeceu a participação e a paciência de todos que acompanharam a Audiência Pública. Disse que a democracia está sendo buscada, e esse foi o objetivo maior da Seduh nesse projeto, de forma efetiva. Endossou que todos os pontos que foram destacados e que foram fundamentados serão utilizados e levados em consideração para os estudos de conclusão do PLC. Pediu que, além de todas as contribuições feitas de forma oral, também formalizem por escrito tudo que foi colocado, principalmente em questão a valores. Informou que nem todas as espécies de condomínios estarão previstas no texto da lei porque ele trata especificamente de loteamentos fechados. O objetivo é finalizar o projeto e finalizar com o apoio de todos. Disse que os pontos chave identificados nesta sessão foram: I – a cobrança do preço público, II – a forma como está sendo cobrado. E essas questões serão analisadas. Pelo entendimento da fala de todos, todos reconheceram que a Secretaria avançou em fazer um Projeto de Lei que consiga garantir essa segurança. Agradeceu a todos e reforçou o pedido de confiança no trabalho que está sendo feito e em muito curto espaço de tempo será dado retorno para a comunidade, com a tentativa de agradar a grande maioria dos interessados. Em seguida, a Assessora Especial, Senhora Danielle Borges Siqueira Rodrigues, acrescentou ser importante todo esse levantamento de informações e opiniões para a construção do Projeto de Lei Complementar. Reforçou que sempre se trabalhou no texto buscando ouvir a comunidade e buscando alcançar segurança jurídica e critérios técnicos. Agradeceu a todos e se colocou à disposição para mais esclarecimentos e informações. Item V – Encerramento: A Senhora Eliete Góes, – ASCOL/SEDUH, registrou que participaram da audiência, 40 pessoas de forma presencial, 234 pessoas de forma virtual, 232 pessoas pelo Youtube, totalizando 506 participantes. Em seguida o Subsecretário, Marcelo Vaz Meira da Silva, deu por encerrada a Audiência Pública com vistas à apreciação do projeto de Lei Complementar que dispõe sobre loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e as respectivas formas de conversão no Distrito Federal, e dá outras providências, colocando a Seduh para esclarecimento de pontos, antes ou depois da próxima minuta ser divulgada, agradecendo a presença de todos. MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA, Secretário de Estado, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH; MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA, Subsecretário, Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR/SEDUH; DANIELLE BORGES SIQUEIRA RODRIGUES, Assessora Especial, Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR/SEDUH.

## SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE

### INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS

DECISÃO Nº 30/2021

ACOLHO a recomendação exarada pelo Parecer SEI-GDF nº 59/2021 - IBRAM/PRESI/PROJU, concluindo pelo ARQUIVAMENTO da Sindicância constante do processo 00391-00002729/2021-61 devido à impossibilidade de indicação de autoria pela prática dos fatos apurados.

CLÁUDIO JOSÉ TRINCHÃO SANTOS

Presidente