

# 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS DO DISTRITO FEDERAL

### “MUROS E GUARITAS”

Subsecretário de Parcelamentos e  
Regularização Fundiária  
Marcelo Vaz



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

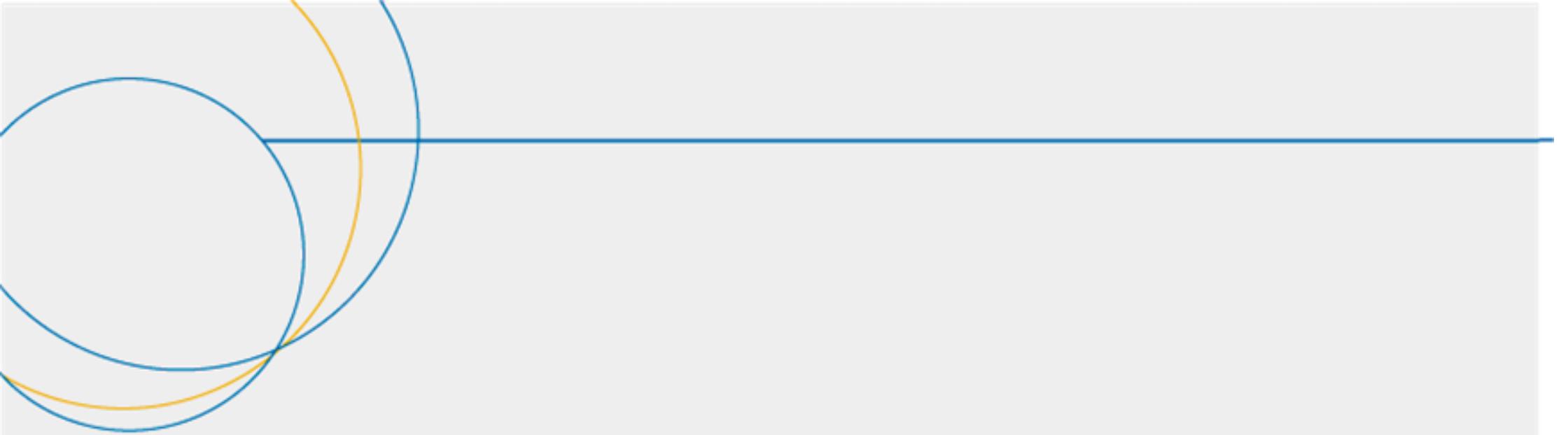
Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências

- A Lei Complementar nº 869/2013 foi declarada inconstitucional (ADI nº 2013.00.2.018107-4)
- O TJDFDT 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



# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

12/06/2019



SEDUH

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação



# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

12/06/2019

## LOTEAMENTO FECHADO X LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

### Esclarecimento:

1) A legislação apresenta 3 possibilidades:

- loteamento fechado: é necessário estabelecer critérios para que não seja prejudicado o sistema viário
- loteamento de acesso controlado: é possível estabelecer critérios mais rígidos para autorizar a entrada de terceiros não residentes
- condomínio de lotes: necessidade de unanimidade de todos os condôminos.

2) Foram apresentadas as dificuldades de cada modelo e esclarecido que serão tratadas todas as formas de loteamento, e não apenas a de acesso controlado.

# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 12/06/2019

### Dificuldade para atendimento dos critérios previsto no Decreto nº 39.330/2018

#### **Esclarecimento:**

- 1) Está sendo avaliada a possibilidade de realizar a categorização dos condomínios, buscando atender a necessidade de todos, de acordo com as respectivas especificidades
- 2) Serão realizadas visitas *in loco* nos condomínios em que não é possível extrair imagem aérea, a fim de permitir identificar a situação das áreas
- 3) Os parâmetros de altura de muros, bem como dimensões de guaritas, atualmente previstos no decreto, estão sendo re-analisados, por meio de estudos técnicos, a fim de verificar sua inclusão na nova proposta de Lei Complementar

# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 12/06/2019

### Importância dos muros para a segurança dos moradores

#### Esclarecimento:

- 1) Em relação aos loteamentos de acesso controlado, a Lei 6.766 veda o impedimento de acesso a terceiros não residentes, **podendo ser devidamente identificados e cadastrados**
- 2) A forma de cadastramento pode estabelecer critérios para restringir o acesso
- 3) Em São Paulo, por exemplo, em alguns condomínios, os terceiros não residentes são acompanhados por seguranças

# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 12/06/2019

### Manutenção dos equipamentos públicos pelas associações, nos casos de fechamento dos loteamentos

#### **Esclarecimento:**

- 1) No momento em que é realizada a cessão de uso dos espaços que foram doados para o Estado na regularização, e o Estado cede para uso privativo da associação, a responsabilidade pela manutenção também retorna para a associação.
- 2) Estamos trabalhando nos parâmetros da cessão de uso, devendo ser tratado na lei complementar os casos de manutenção das áreas e equipamentos públicos

# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 12/06/2019

### Quem é legitimado para decidir se o loteamento será de acesso controlado ou loteamento fechado

#### **Esclarecimento:**

A decisão por loteamento de acesso controlado ou loteamento fechado cabe à associação ou respectiva entidade representativa dos moradores

# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 12/06/2019

### Previsão específica para legitimar as associações, nos casos de loteamentos

#### **Esclarecimento:**

A norma trata de “ente” para ser genérica, com vistas a abarcar todas as figuras que possam vir a surgir, evitando-se excluir entidades que eventualmente possam se configurar como legitimadas hábeis para tanto

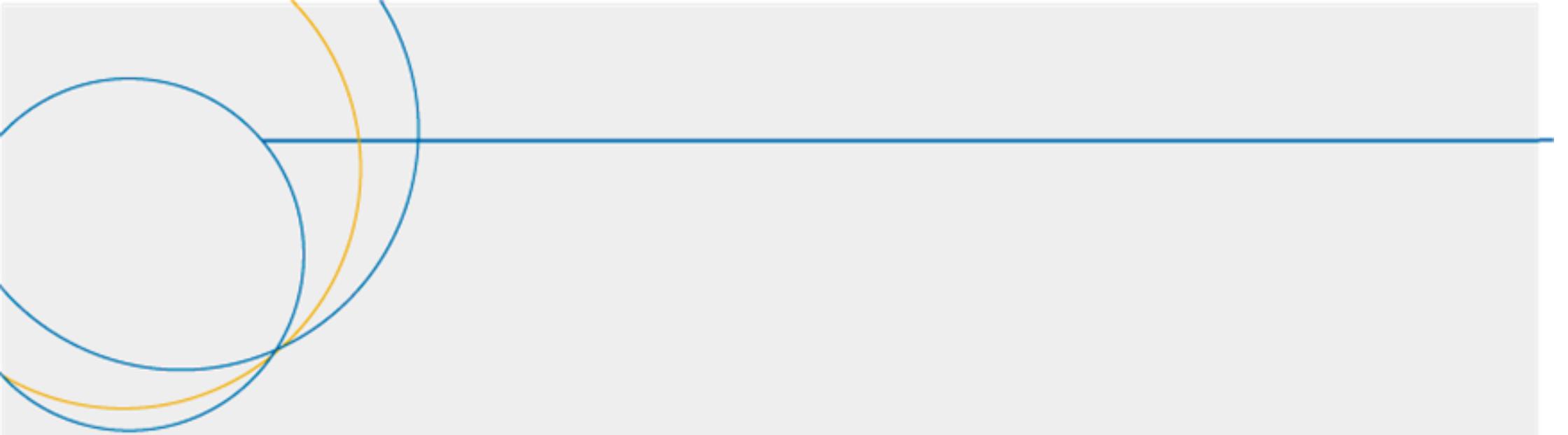
# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 12/06/2019

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

#### **Esclarecimento:**

Será avaliada a possibilidade de prorrogação do prazo previsto no Decreto, para garantir segurança jurídica aos moradores, até a publicação da Lei Complementar que está sendo elaborada



# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

19/06/2019



SEDUH

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação



# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 19/06/2019

### Condomínios inseridos dentro de áreas de preservação ambiental X Tratados internacionais ratificados pelo Brasil

#### **Esclarecimento:**

A futura norma discutida observará todas as diretrizes dos tratados internacionais ratificados pelo Brasil. Ademais, a regularização dos muros e guaritas, sejam de loteamentos fechados, de loteamentos com acesso controlado ou condomínio de lotes só serão efetivadas observadas as normas ambientais vigentes.

# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 19/06/2019

### Os motivos que levaram à declaração de inconstitucionalidade das normas anteriores que regulamentavam o tema estão sendo observados na elaboração da novel normativa?

#### **Esclarecimento:**

Todos os acórdãos dos julgamentos que declararam a inconstitucionalidade das normas anteriores foram devidamente analisados e levados em consideração. Justamente por isso, o tema está sendo elaborado por meio de Lei Complementar, com a realização de estudos técnicos e audiências públicas, pontos que foram utilizados como fundamento para as declarações de inconstitucionalidade anteriores.

# PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 19/06/2019

### Direito de locomoção X Controle de acesso

#### **Esclarecimento:**

O direito de locomoção, conhecido como direito de ir e vir, está previsto no art. 5º, inciso XV, CF, no rol dos direitos fundamentais. Por sua vez, a previsão legal de controle de acesso aos loteamentos está insitivamente relacionada ao direito de propriedade, também previsto como direito fundamental. Assim, por não existirem direitos fundamentais absolutos, pode ocorrer, observadas as normas de regência, a restrição de acesso a loteamentos ou condomínios, desde que obedecidos os parâmetros legais estabelecidos pelas normas de regência.

OBRIGADO