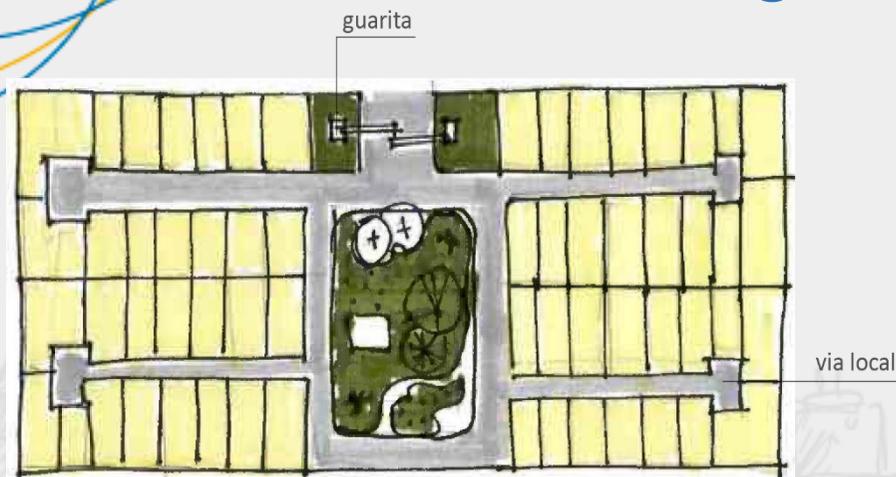


PLC LOTEAMENTO FECHADO



CLASSIFICAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Categoria A



- Residencial Exclusivo - RE
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP

ELUP – Espaço Livre de Uso Público, não constitui lote.
Exemplo: Áreas verdes, parques, praças.

Loteamento que possui:

- Apenas vias locais
- Apenas lotes de uso residencial ou uso institucional privado (onde é permitido exclusivamente o uso privado, como por exemplo, atividades esportivas de recreação e lazer)

CLASSIFICAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

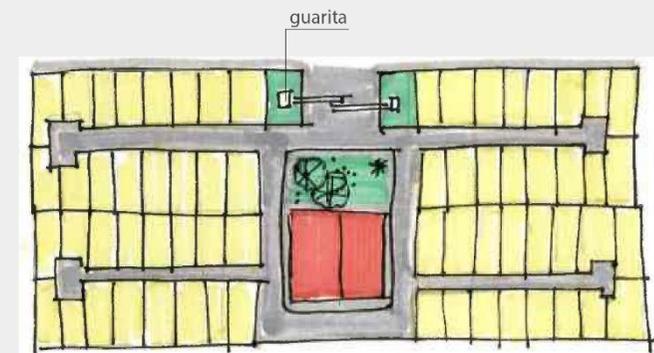
Categoria B



Exemplo de categoria por hierarquia viária

Loteamento que possui:

- vias diversas da local **e/ou**
- lotes com uso diverso do residencial exclusivo **e/ou**
- Institucional Equipamento Público - INST-EP (exemplo, escola, posto de saúde, creche)

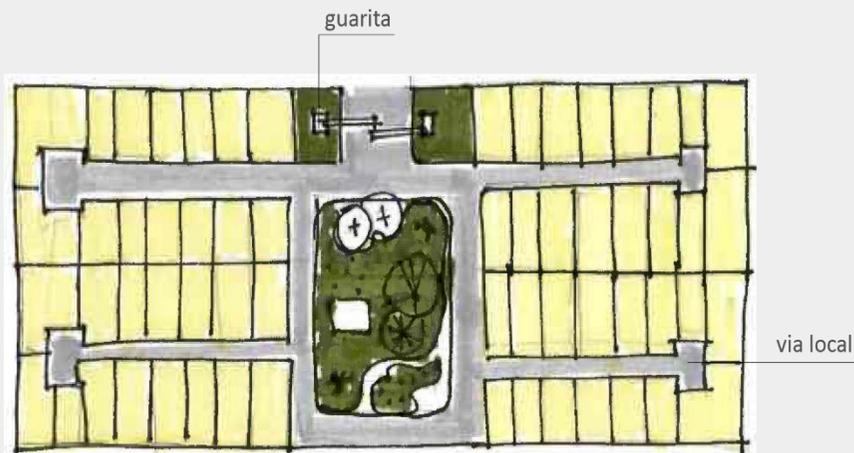


- Residencial Exclusivo - RE
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica

Exemplo de categoria por uso do lote

MODALIDADES DE LOTEAMENTOS

CATEGORIA A Loteamento Fechado



-  Residencial Exclusivo - RE
-  Espaço Livre de Uso Público - ELUP

DEFINIÇÃO

Subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, havendo outorga de uso das áreas públicas internas (ELUP e vias locais) ao empreendimento pelo Poder Público

REGRAS A SEREM OBSERVADAS

Celebração de termo de concessão de uso das áreas públicas integrantes do empreendimento

Se aplicam as regras estabelecidas pela entidade representativa dos moradores, para acesso de visitantes ao empreendimento

Deve haver anuência prévia do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal

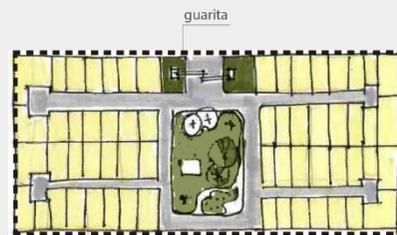
A conversão de loteamento registrado para essa modalidade pode ser realizada mediante requerimento da entidade representativa dos moradores do loteamento

MODALIDADES DE LOTEAMENTOS

CATEGORIA A Condomínio de Lotes



- Condomínio de lotes
- Comércio/Prestação de serviço/ Atividade econômica 1
- Comércio/Prestação de serviço/ Atividade econômica 2
- Institucional - Inst
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP



- Residencial Exclusivo - RE
- Área Comum

DEFINIÇÃO

Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, constituído por unidades autônomas, em que as vias internas e demais áreas condominiais são de propriedade e de responsabilidade comum dos titulares dos lotes, sendo aplicadas as regras definidas pela convenção quanto ao acesso de visitantes

REGRAS A SEREM OBSERVADAS

É admitida em novos parcelamentos do solo e áreas de regularização fundiária, desde que definida no projeto de urbanismo antes do registro cartorial

O registro do condomínio de lotes deve ocorrer concomitantemente ao registro do projeto de regularização fundiária

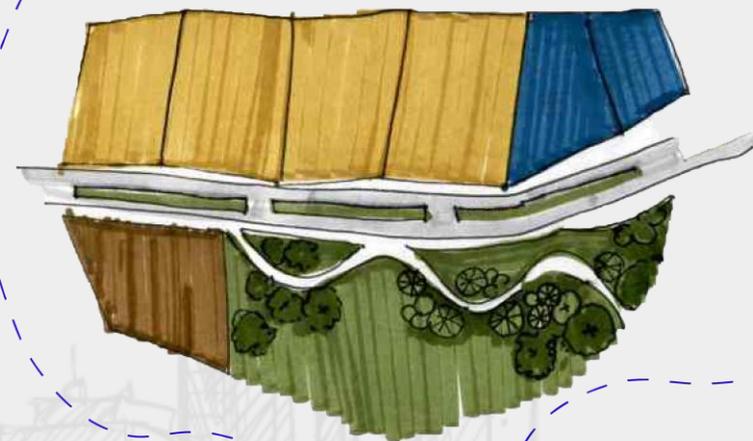
Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem

Condomínio de lotes

Percentual mínimo de área livre e edificável, conforme previsto pelo PDOT.

Características:

- **Fora da poligonal de projeto**, mas não obrigatoriamente contíguas ao empreendimento
- Deve estar dentro do Setor Habitacional ou Região Administrativa em que estiver inserido o parcelamento
- Realização de estudo prévio e manifestação de viabilidade.



Setor Habitacional/ Região Administrativa

- Condomínio de lotes
- Comércio/ Prestação de serviço/ Atividade econômica 2
- Institucional Público - Inst-EP
- Espaço Livre de Uso Público - ELUP

MODALIDADES DE LOTEAMENTOS

CATEGORIA B

Loteamento de Acesso Controlado

DEFINIÇÃO

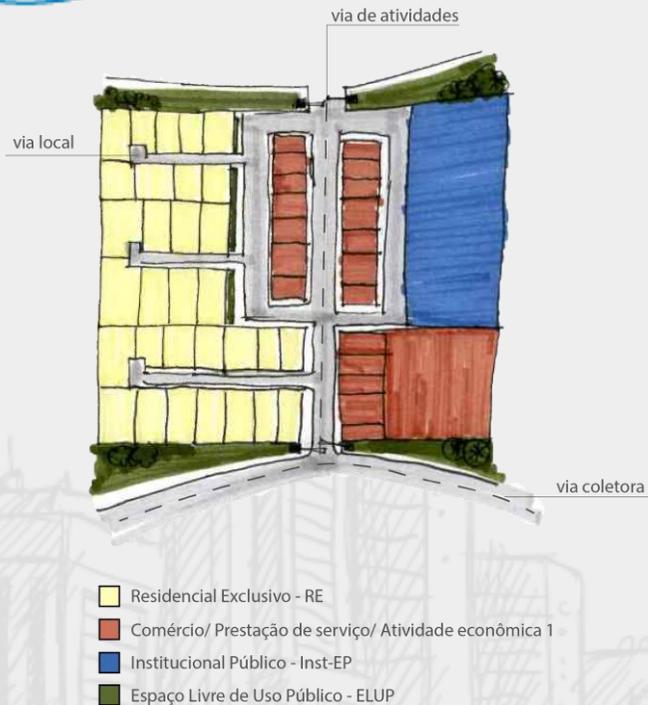
Parcelamento com controle de acesso, sendo vedado o impedimento de acesso aos não residentes, pedestres ou condutores de veículos, às áreas públicas ou lotes com uso diverso do residencial e, permitida a exigência de identificação e cadastro

REGRAS A SEREM OBSERVADAS

É admitida em novos parcelamentos do solo e áreas de regularização fundiária, desde que definida no projeto de urbanismo antes do registro cartorial

Se o loteamento de acesso controlado for assim classificado somente por não ser composto exclusivamente por vias locais, sua modalidade pode ser incluída em loteamento fechado, desde que a entidade representativa dos moradores realize estudo de tráfego e aplique as medidas mitigadoras necessárias.

Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem



Exemplo de categoria por hierarquia viária

MODALIDADES DE LOTEAMENTOS

Loteamento de Acesso Controlado

CATEGORIA A

O loteamento de acesso controlado também é possível na Categoria A, caso a entidade representativa opte por não celebrar contrato de concessão de uso, referente à todas as áreas públicas existentes na poligonal de fechamento

Deve ser garantido o acesso às áreas públicas que não forem objeto da outorga de uso, na forma da Lei Complementar.

Parâmetros

Para novos requerimentos de fechamento

- Altura máxima do cercamento: 2,7m
- Cercamento voltado para logradouros públicos: transparência visual 70%
- Guarita em área pública: área máxima de 30m²
- Permitido, no máximo, 02 guaritas na mesma divisa do loteamento

Para fechamento existentes

- Para as áreas de regularização fundiária é considerada a situação fática da ocupação, nos termos do art. 131 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
- Na fixação de índices urbanísticos para novos parcelamentos deve ser observada a legislação específica

Marco Temporal

- As disposições previstas para os fechamentos existentes aplicam-se para aqueles que comprovarem a instalação até o dia 13 de setembro de 2018

OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

Outorga de uso das seguintes áreas públicas:

- Vias locais
- ELUP
- Áreas públicas destinadas à construção de guaritas e portarias

Onerosidade da Concessão

- Fixação de preço público
- Pode ser estipulado desconto para o pagamento do preço público previsto, na forma a ser prevista no regulamento da Lei Complementar

Contrato de Concessão de Uso

- Firmado entre a entidade representativa dos moradores e o Distrito Federal, após a aprovação e registro do projeto urbanístico ou após a regularização dos loteamentos
- Vigência de 30 anos, prorrogáveis
- Até que seja finalizada a análise do projeto de regularização, o Poder Público pode expedir autorização de uso , aplicando-se, no que couber, os critérios, obrigações, parâmetros e penalidades previstos para a celebração de contrato de concessão de uso

ENTIDADE REPRESENTATIVA

Definição

- 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.

Adesão

Deve ser comprovada a adesão da maioria dos moradores

CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO

Previsão

- A administração do loteamento sujeita seus moradores à normatização e à disciplina constante de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.
- A cotização se dá pela contribuição de manutenção, que se configura como contraprestação pelos serviços de manutenção prestados pela entidade representativa em favor do loteamento
- O morador não é obrigado a associar-se à entidade representativa, qualquer que seja sua modalidade, não se confundindo a contribuição de manutenção com a taxa associativa
- O cálculo do valor da contribuição de manutenção deve considerar os gastos com as áreas comuns e as áreas públicas do loteamento

FORMA DE CÁLCULO DO PREÇO PÚBLICO

DECRETO N° 17.079, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1995

- Dispõe sobre a cobrança de preço público pela utilização de áreas públicas do Distrito Federal e dá outras providências.
- Utilizado como parâmetro para o cálculo do preço público do valor correspondente à área pública objeto da concessão de uso, prevista no projeto de lei complementar de loteamento fechado

Art. 2° (...)

§ 1° A Administração Regional estabelecerá, por meio de ordem de serviço, o preço correspondente à utilização de área pública, considerando os coeficientes previstos no Anexo I, II, III e IV, deste Decreto, bem como:

- área utilizada;
- localização;
- valor de mercado dos imóveis existentes nas imediações;
- finalidade da utilização ou do uso, sendo onerada com maior valor aquela atividade com finalidade lucrativa.

VALOR CORRESPONDENTE AO USO DE ÁREA PÚBLICA POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

Grupo I	Unidade	Valor do Preço Público em Real
Plano Piloto – RA I	m ²	R\$ 16,10
Cruzeiro - RA XI		
Lago Sul – RA XVI		
Lago Norte – RA XVIII		
Candangolândia - RA XIX		
Sudoeste/Octogonal – RA XXII		

Grupo II	Unidade	Valor do Preço Público em Real
Núcleo Bandeirante- RA VIII	m ²	R\$ 14,68
Guará – RA X		
Águas Claras – RA XX		
Park Way - XXIV		
SCIA/Estrutural – XXV		
SIA – RA XXIX		
Jardim Botânico – RA XXVII		
Vicente Pires - RA XXX		
Arniqueira – XXXIII		

VALOR CORRESPONDENTE AO USO DE ÁREA PÚBLICA POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

Grupo III	Unidade	Valor do Preço Público em Real
Gama – RA II	m ²	R\$ 10,17
Taguatinga – RA III		
Brazlândia – RA IV		
Sobradinho – RA V		
Planaltina – RA VI		
Riacho Fundo I – XVII		
Samambaia – RA XII		
Riacho Fundo II – RA XXI		
Sobradinho II – XXVI		

Grupo IV	Unidade	Valor do Preço Público em Real
Paranoá – RA VII	m ²	R\$ 6,40
Santa Maria – RA XIII		
Ceilândia – RA IX		
São Sebastião – RA XIV		
Recanto das Emas – RA XV		
Varjão – RA XXIII		
Itapoã – RA XXVIII		
Fercal – RA XXXI		
Sol Nascente e Por do Sol – XXXII		

OBRIGADO

