

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS DO DISTRITO FEDERAL

“MUROS E GUARITAS”

Subsecretário de Parcelamentos e
Regularização Fundiária
Marcelo Vaz



LEGISLAÇÃO FEDERAL

- Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937: Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações
- 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;

(...)

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. 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:

(...)

II – o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

(....)

IV – o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;

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 TJDFDT 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
- Trata da manutenção de controle de acesso nas ocupações informais
- Estabelece procedimentos para conversão de loteamento registrado na modalidade 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

É possível a constituição de 2 condomínios, no caso de existir uma via que divida a área atualmente definida para o parcelamento?

(Jardim Botânico VI – via que poderia estar vinculada ao Quinhão 16)

Esclarecimento:

- 1) O questionamento se deu em face de possível interferência do parcelamento do solo urbano Quinhão 16, esclarecendo-se que, se o caso, a referida via será objeto de compensação urbanística, conforme projetos eventualmente aprovados para a área
- 2) Os casos específicos deverão ser analisados individualmente, a fim de verificar a melhor saída jurídica

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

Os muros de divisas são os mesmos muros dos lotes

Esclarecimento:

- 1) Os critérios estabelecidos no Decreto se deram em face da LUOS, que era a única previsão de parâmetros legalmente prevista para implantação de muros
- 2) Os projetos de regularização existentes, considerando que não havia legislação sobre muros e guaritas, não constam com proposta de cercamento aprovada. Assim, os muros que coincidem com o cercamento das casas não foram aprovados, estando em situação de irregularidade, devendo ser objeto de previsão específica na nova Lei

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

PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

12/06/2019

Quais os instrumentos específicos a serem celebrados para manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura urbana?

Esclarecimento:

- 1) CAESB e CEB possuem monopólio na prestação de serviços dessa natureza
- 2) O que poderá ser objeto de ajustes são os serviços de manutenção e conservação
- 3) Tais previsões constarão do texto da proposta de lei complementar

PRINCIPAIS PONTOS DEBATIDOS NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

12/06/2019

Dimensões de Guarita – Tamanho reduzido

Esclarecimento:

- 1) A previsão quanto à dimensão da guarita também foi retirada do texto da LUOS, que não se destinava especificamente à guaritas de condomínios, mas às guaritas de prédios, entradas de estabelecimentos comerciais, etc.
- 2) A nova norma trará novos parâmetros, observados os estudos técnicos
- 3) Se a guarita está dentro de lote particular, não é necessário seguir aos parâmetros legais, que tratam de área pública, mas tão somente as normas de uso e ocupação vigente

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

OBRIGADO

