

fechado, uma vez que a Novacap e o Governo não terão a obrigação de limpar o condomínio, permanecendo a manutenção também sob a sua responsabilidade, afirmou que estava tratando apenas sobre entendimento do seu condomínio. O Senhor Marcelo Vaz respondeu que no momento em que fazem a sessão de uso dos espaços que foram doados para o Estado, no momento da regularização é doado, não é cedido o uso privativo da Associação, a responsabilidade pela manutenção também retorna para a Associação. Portanto, afirmou que já há previsão. 7. O Senhor Flávio Góes Menicucci, Condomínio Jardim Botânico VI, informou que as dificuldades já foram relatadas quanto a previsão de derrubada de muros para passagem de vias públicas, porém não estava claro que as vias públicas do antigo loteamento com cercamento controlado foram aprovados, acrescentou que será impossível transformá-los em uma via preferencial de passagem. Externou que há a preocupação de muro e divisas serem exatamente o mesmo muro dos lotes, dificultando o enquadramento dentro da LUOS - Lei de uso e Ocupação do Solo, ou do PDOT. Solicitou que recebessem por escrito os estudos do Governo que deram a origem à venda dos lotes, para que possam discutir com base nos dados. O Senhor Marcelo Vaz esclareceu que a Lei de Uso e Ocupação do Solo trata da altura dos muros, da taxa de visibilidade, porém, as tratativas sobre a forma de ocupação da área são feitas pelas diretrizes urbanísticas, que estão disponibilizadas no site da Secretaria. Em relação a aprovação do cercamento, explicou que quando se aprova um projeto de regularização, não havendo legislação, à época da aprovação, não foi aprovado, sendo aprovados apenas os lotes que estão registrados. Sobre a decisão em relação ao loteamento de acesso controlado e loteamento fechado, informou que a decisão cabe a Associação, e que farão uma legislação que dispõe sobre todas as formas de loteamento, acrescentou que será analisado após a legislação ser sancionada. 8. O Senhor Marcelo Arêas, Condomínio Ville de Montagne, exaltou a importância do debate, uma vez que alega que a legislação vigente lhe parece confusa em relação as orientações que devem seguir para regularização dos muros e guaritas, e que também gera insegurança. Pontuou dois pontos que afetam seu condomínio diretamente, em relação ao Art. 4º, que fala das dimensões da guarita, que o condomínio não atende o tamanho mínimo. Afirmou ser importante que a legislação permita, ou viabilize as guaritas com dimensões maiores. Outro ponto apontando foi em relação ao Art. 6º, que dispõe sobre os serviços de água, luz e telefone, expôs que o artigo não está claro, complementou que entraram em contato com as concessionárias para entender como seria o acordo a ser feito, porém, que eles não sabem do que se trata. Solicitou quanto ao Art. 6º, que seja esclarecido até que ponto um condomínio, ou de acesso controlado, ou um condomínio fechado terá o serviço público pago, questionou se alguns serviços viabilizados no condomínio serão assumidos pela entidade pública. O Senhor Marcelo Vaz respondeu em relação a dimensão de guarita, explicou que no Decreto devem trabalhar com as previsões de parâmetros já estabelecidas legalmente, e que está disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo a altura máxima e tamanho máximo de guarita, assim como tamanho de muro e taxa de visibilidade. Afirmou que precisam receber a demanda e fazer as vistorias para entender a realidade para fazer os ajustes na Lei. Quanto a uma forma de viabilizar a manutenção do que está instalado, informou que não há como assegurar que todos serão viabilizados, ou que todos serão mantidos, porém, é possível estabelecer critérios de manutenção desses espaços. Em relação ao Art. 6º do Decreto, concordou que a redação não está clara, esclareceu que o artigo dispõe que a Associação pode fazer um Termo de Cooperação com as prestadoras de serviços, caso queiram. Quanto a arcar com os custos, respondeu que se o loteamento for fechado, e o que está dentro for privado, todo o custo de manutenção é do condomínio, do loteamento fechado. 9. O Senhor Marcelo Rodrigues dos Santos observou quando tratam do espaço para guarita, que é um absurdo a medida disposta no Decreto, afirmou ser algo que precisa ser revisto, por não haver possibilidade de adequação. Questionou também, quanto ao caso específico do Condomínio Vivendas Friburgo, que há duas guaritas, que estão erguidas em área particular, se terão que seguir tal dimensão, ou irão criar um novo critério. Ao que o Senhor Marcelo Vaz respondeu que em relação a dimensão da guarita, reforça que está prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo, e quando teve tal previsão, não tratou de condomínios, informou que farão a alteração, porém, não garantiu que todas as guaritas serão abarcadas pela alteração, por não ter condições de haver uma metragem limitada. Quanto à segunda pergunta, respondeu que dentro do limite do lote, sendo ele registrado em nome da associação, a construção não depende mais deste parâmetro, e construção de guarita em área pública tem que atender o parâmetro do lote. 10. A Senhora Maria Auxiliadora, Condomínio Solar de Brasília, quanto à questão da passagem pelo Jardim Botânico, afirmou que o Estado tem o poder soberano e vai constar no Decreto, se for preciso, questionou se será feita a desapropriação para passar vias. Quanto ao Art. 11 do Decreto, sugeriu a inclusão do termo ente especificar, uma vez que não há a figura de associação em seu condomínio. O Senhor Marcelo Vaz respondeu que o ideal é usar um termo genérico, para ser mais abrangente, abarcando tanto condomínios, quanto associações, conseguindo fazer com que a Lei continue válida durante toda a sua vigência, sem restringir a aplicação. Em relação a desapropriação, expôs se tratar de um caso muito extremo e excepcional de desapropriação de área pública, portanto, no caso de um sistema viário que possa fazer a adequação, essa seria a última possibilidade. Afirmou que farão todo um estudo, porém, reafirmou que a desapropriação é um caso excepcional. 11. O Senhor Luis Lancelle lembrou que no Seminário, a Dra. Beatriz se comprometeu a enviar à SEDUH um Regimento Interno de um loteamento, afirmou ser muito importante como referencial, havendo a possibilidade de assumir este tipo de configuração legal. Questionou se já foi realizado e será disponibilizado no site. O Senhor Marcelo Vaz respondeu que não tinha a informação, complementou que iria entrar em contato, solicitando o material, para disponibilizá-lo no site, através do link do Seminário. Solicitou àqueles que tem representatividade, que divulguem as Audiências Públicas, para que tenham o máximo de participação possível. 12. O Senhor Danilo de Almeida Torres, Residencial Santa Mônica, apontou quanto ao prazo de adesão, que foi estendido até 12 de setembro, questionou se estão trabalhando com a possibilidade de um encaminhamento de um Projeto de Lei Complementar, e qual seria o entendimento quanto ao prazo. O Senhor Marcelo Vaz respondeu que em relação ao prazo, que foi prorrogado por mais seis meses, tem ciência que a Lei não será publicada até a data limite, porém, a intenção é que já haja a Minuta de Lei Complementar e, assim, façam uma audiência final de apresentação, e poder ser encaminhada para a Câmara até o final de agosto, sem possibilidade de aprovação até 12 de setembro, se for seguido todo o rito que é necessário. Respondeu que iriam trabalhar com outra prorrogação de prazo, caso não consigam fazer as adequações necessárias. Afirmou que o objetivo é que não seja desconstituído o que está instalado, não garantindo que todos os pleitos serão mantidos. Não havendo mais manifestações, o Senhor Marcelo Vaz deu por encerrada a Audiência Pública, agradecendo a presença de todos.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA  
Subsecretário de Parcelamentos e Regularização Fundiária SUPAR/SEDUH  
GISELE MOLL MASCARENHAS  
Secretária Executiva

**ATA DA SEGUNDA AUDIÊNCIA PÚBLICA COM A FINALIDADE DE PROMOVER A PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE CIVIL NOS DEBATES PARA FORMULAÇÃO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE REGULAMENTA O CONTROLE DE ACESSO AOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO NO DISTRITO FEDERAL (MUROS E GUARITAS).**

Às nove horas do dia dezoito do mês de junho do ano de dois mil e dezoito, no Setor Médico Hospitalar Norte (SMHN), Quadra 03, Conjunto A, Lote 01 - FEPECS, foi aberta a Segunda Audiência Pública com a finalidade de promover a participação da sociedade civil nos debates para formulação do Projeto de Lei Complementar que regulamenta o controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado no Distrito Federal (muros e guaritas) previsto no § 8º do art. 2º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e da Portaria nº 41, de 16 de abril de 2019. A Chefe da Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados - ASCOL/SEDUH, Eliete Góes, preliminarmente, saudou os presentes e informou que o aviso de convocação foi publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 93 e 103 e em jornal de grande circulação nos dias 20 de maio e 03 de junho de 2019, respectivamente. Informou, ainda, que o material de consulta disponibilizado no site [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br), no link de audiências públicas. Acrescentou que o tema da Audiência Pública será debatido também nos dias 26 de junho, 03 de julho e 10 de julho. Convocou para compor a mesa o coordenador do Grupo de Trabalho da SUPAR/SEDUH, Senhor Thiago

Junqueira, a Chefe da Unidade de Regularização da SUPAR/SEDUH, Senhora Rosemay Pimentel, o Subsecretário de Regularização Fundiária da SUPAR/SEDUH, Senhor Marcelo Vaz. Em ato contínuo 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 a Audiência Pública. A Ata da Audiência Pública será disponibilizada em até 30 dias no Diário Oficial do Distrito Federal e também no site da SEDUH no link audiências públicas. Passou a palavra ao Presidente da mesa, o senhor Marcelo Vaz que agradeceu pela presença de todos, os participantes e também ao Dr. Marcos de Souza Ferreira, Diretor Executivo da Fundação de Educação e Pesquisa em Ciências da Saúde - FEPECS por ceder o espaço para a realização desta audiência. Passou a palavra ao Dr. Marcos de Souza Ferreira que cumprimentou a todos se colocou à disposição para a realização do evento. O Senhor Marcelo Vaz destacou que a iniciativa de se realizar uma audiência pública para se discutir o assunto desta pauta não faz parte do rito de elaboração da lei, contudo, a SEDUH está fazendo uma dinâmica inversa aonde se leva em consideração a participação da comunidade. As cinco audiências públicas que estão sendo realizadas, mesmo sem a minuta de lei elaborada, visa a participação da sociedade para a criação do texto, na medida do possível. Foi destacada uma alteração na capa da apresentação do projeto sugerida pelo senhor Marcelo Vaz, aonde a abrangência deixa de ser de loteamento de acesso controlado e passa a contemplar loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes. Iniciou a apresentação da evolução das regulamentações pertinentes à matéria. O Decreto-lei número 58 de 1.937 foi a primeira legislação que previu a matéria. Posteriormente foi editada a lei federal 6.766, que dispõe sobre o parcelamento do solo e posteriormente a lei 13.465, que trouxe inovações alterando alguns dispositivos da lei 6.766. A proposta de alteração trazida pela equipe técnica foi a do parágrafo 8º, no artigo 2º da lei. Assim estabelece a proposta de alteração: "constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento definida nos termos do parágrafo 1º do 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". A lei federal possibilita a criação de um loteamento de acesso controlado, mas ela faz a vedação ao impedimento de acesso a pedestres. A maior dificuldade na legislação é de se estabelecer uma permissão de cadastramento para concessão de acesso. A forma de implantação desse sistema de cadastramento enfrenta alguns obstáculos que precisam ser superados. Há uma legislação que vem sendo construída para viabilizar esse controle de acesso, principalmente com dois fundamentos previstos no plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal, que são o artigo 122, inciso 11, que propõe viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados na forma de loteamento fechado e o artigo 131, que estabelece que na fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização é considerada a situação fática da ocupação. Destaca que todo o esforço na legislação é de se considerar o que, de fato, já se encontra instalado nas ocupações. Nesse sentido, o Distrito Federal já tentou legislar sobre a matéria, pela lei 4.893 em 2012, que foi declarada inconstitucional pelo seguinte: a ausência de critérios objetivos e tecnicamente sólidos, a ausência de participação da sociedade civil e invasão de matéria reservada à lei complementar. Através dos argumentos desta inconstitucionalidade é que a SEDUH optou por fazer uma legislação através de lei complementar, por isso o decreto hoje vigente não consegue abranger todos os pontos que são necessários à manutenção dos loteamentos fechados, por ter sido declarado inconstitucional. O Distrito Federal também optou por tratar essa matéria através de lei complementar em 2013, através da lei complementar 869. Mas, da mesma forma, deixou de atender o debate público, a efetiva participação da população e a adoção de critérios técnicos. O que está sendo proposto nesta audiência não é a participação popular exigida como requisito de criação da Lei complementar, mas sim uma participação que viabilizará uma elaboração de minuta de lei mais completa, englobando de fato os interesses da sociedade interessada. Essa lei, então, foi declarada inconstitucional novamente, até que em 2018, pelo decreto que hoje está vigente, foram estabelecidos alguns critérios que de alguma forma garante segurança jurídica na medida que dispôs um prazo de 180 dias para a adequação. O decreto regulamentou o controle de acesso, estabeleceu os critérios para a implantação do controle de acesso, tratou da manutenção do controle de acesso nas ocupações e estabeleceu os procedimentos para a conversão de loteamentos já registrados. Este decreto necessita de aprofundamento de estudo para adequação legislativa, pois por se tratar de decreto ele não pode inovar no ordenamento jurídico. O que se necessita para a viabilização do controle de acesso desses loteamentos são novas regras para se contemplar as situações fáticas existentes. Em caráter de nivelamento de informações, foram trazidos os pontos mais importantes debatidos na última audiência. Como não houve nenhum requerimento protocolado, foi aberta a fala para àqueles que fizeram a inscrição. Com a palavra o senhor George Brito, morador do Condomínio Jardim Europa II. A localização do condomínio Jardim Europa II se situa em uma área de preservação ambiental. Em setembro de 2007 eu estive na comissão interamericana em Washington e protocolei uma denúncia contra o Estado Brasileiro a respeito do que está sendo feito nas áreas de preservação ambiental - APAs. A permanência de muros nos condomínios é sem dúvidas de interesse dos moradores, questiona-se, entretanto, como é que os tratados internacionais a que o Brasil se submeteu serão encarados. A Corte Interamericana de Direitos Humanos entende que os senhores não têm competência para passar por cima de um tratado internacional. Se esses tratados forem desrespeitados o Brasil poderá ser sancionado. O Itamaraty já tomou ciência da situação. Como os muros serão legalizados se existe uma legislação superior que neutraliza todo o bloco de constitucionalidade na norma aqui discutida, deixando-a inválida. Tendo em vista a proibição constante do preâmbulo do Protocolo de Kyoto em relação as Áreas de Proteção Ambiental, que veda a realização de qualquer ato nestas áreas, como o GDF vai se posicionar diante da Corte Interamericana de Direitos Humanos, pois será necessário convencer os sete juízes da corte da possibilidade de se violar o pacta sunt servanda, ou seja, que os pactos assumidos devem ser respeitados. Pelo decreto lei, em janeiro de 2002, quando a Gleba passou a ser uma área de proteção, o Estado deveria indenizar a todos os moradores e desocupar a área por desafetação, todavia, o que ocorreu foi a continuação de emissão dos IPTUs para os interessados. Agradeceu pela oportunidade e passou a palavra ao senhor Marcelo Vaz. Em relação aos tratados internacionais que tem status de lei supralocal, é necessário esclarecer que não são todos os tratados internacionais que têm esse status supralegal, mas somente aqueles que tratam de direitos humanos, alguns, inclusive, dependendo do rito de aprovação, podem ser considerados leis constitucionais, outras leis simplesmente. De acordo com a natureza da lei, por se tratar de direitos humanos, se tiver sido incorporada no ordenamento pelo rito estabelecido na Constituição, tem status de emenda. Sobre o bloco de constitucionalidade, o GDF tem respeitado todos os requisitos. O que está sendo tratado aqui é sobre uma legislação que trata e regulamenta os loteamentos de acesso controlado, não estamos de maneira alguma legislando sobre o direito ambiental, sobre a forma como será expedida a licença ambiental, é natural e óbvio que a legislação, tanto o PDOT, quanto a lei federal que trata da matéria, quanto a lei distrital que está sendo proposta, todas elas obedecerão aos critérios ambientais. Isso não impede a continuidade no trabalho da legislação de muros e guaritas, é possível que todos os condomínios da região do Colorado estejam afetados pela APA e, de fato, proibam a regularização, mas aí não cabe à SEDUH essa análise. Os órgãos ambientais, em alguns casos quando se trata de área federal, é que opinam sobre o processo de regularização. O GDF não faz nenhum tipo de regularização sem licença ambiental. A legislação trata indistintamente de todos os loteamentos, o loteamento que houver restrição ambiental, naturalmente não será regularizado. Não há obstáculo ou qualquer óbice à elaboração de uma legislação que trate simplesmente de cercamento de loteamentos, seja de qual for, fechado, de acesso controlado ou de condomínio. A elaboração dessa norma não afronta norma ambiental ou qualquer orientação dada por tratado internacional, muito menos a Constituição Federal. O que a proposta de lei aqui trazida objetiva é a adequação à realidade aquilo que está posto, se houver qualquer tipo de reserva ambiental, esta será respeitada e essa regularização não será permitida. Passou a palavra aos inscritos. 1. O representante do Condomínio Solar de Brasília, Dr. Mário Gilberto cumprimentou a todos e informou que representa não só o Solar de Brasília, mas outros condomínios da região. A ânsia de todos os interessados em apressar a formulação da regularização do cercamento de loteamentos fechado, de acesso controlado ou de condomínio, gerou atropelos na questão da formulação da lei em si. Já foram editadas três leis, leis ordinárias, leis complementares, declaradas inconstitucionais pelo Conselho Especial do Tribunal de Justiça do Distrito Federal. A questão do fechamento dos parcelamentos de solo, foi uma

questão muito combatida pelo Ministério Público do Distrito Federal. No Tribunal de Justiça havia uma certa tendência de dizer que os cercamentos dos loteamentos seria uma matéria inconstitucional. O Plenário da Suprema Corte - STF, julgando o RE nº 607940 do Distrito Federal, com repercussão geral, isto é, que vale para todo o território nacional, fixou a seguinte tese: os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes no plano diretor. Esta tese deve nortear os trabalhos em relação a formulação dessa lei. A Lei 3465 de 2017, estabelece que o Distrito Federal e os municípios poderão regularizar os parcelamentos que estejam implantados até 22 de dezembro de 2017. Alguns técnicos da SEDUH me informaram que esta Secretaria está utilizando a Lei 6.766 de 79 para proceder na regularização fundiária. Solicito esclarecimentos do Subsecretário se nessa regularização está sendo expedido o certificado de regularização fundiária para fins de registro. A medida provisória 759 estabeleceu que nos artigos 37, 38, 39, 40, 50, 51 da lei 13.465 não se aplicará a regularização urbana através da Lei 6.766. Nós estamos aplicando aqui o artigo 2º, parágrafo 8º, da Lei 6.766 é o que está dito no caput do projeto de lei. Acredito que para evitar problemas de aplicação da norma, seria interessante citar o próprio artigo da Lei 13.465 que autoriza o cercamento dos loteamentos urbanos, o acesso controlado, que nós estamos tratando aqui. É preciso estar atento ao que diz o Supremo Tribunal Federal, o nosso Conselho Especial, com referência ao artigo 5º, 15, da Constituição Federal, que diz que é livre o acesso de todos ao território nacional. O cercamento desse direito do cidadão de ter acesso a qualquer tipo de loteamento, loteamento fechado, condomínio, fere o artigo 5º, inciso 15, da Constituição Federal. Outro ponto a ser debatido é a nomenclatura a ser adotada, se a regularização dessas questões de muros, portarias e guaritas se dará por intermédio de associação ou condomínio. O cidadão não está obrigado a se associar, isso também está na Constituição. O artigo 75, inciso IX, do Código de Processo Civil, diz: serão representados em juízo ativo e passivamente a sociedade, a associação irregular, condomínios e outros entes organizados sem personalidade jurídica pela pessoa a quem couber a administração dos seus bens. Com relação à condução desse processo, julgo pertinente que o representante seja além da associação, também o próprio condomínio. O Juízo da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal já tem sentença dizendo: não, os condomínios, mesmo ele sendo irregular, ele tem o direito de receber escritura pública de compra e venda. Com a palavra o senhor Marcelo Vaz. Em relação a leitura dos acórdãos que julgou as legislações anteriores inconstitucionais e sobre o RE 607940, foi por esse entendimento que a matéria não será mais tratada por decreto, e sim via lei complementar, afastando assim qualquer vício de constitucionalidade formal e material. Em relação a aplicação da Lei 13.465, no Distrito Federal, ela trata de forma reflexa ao assunto quando insere um parágrafo na Lei 6.766. Se a lei 13.465 inserir um parágrafo na lei 6.766, significa que elas têm sim inter-relação. A Lei 6.766 não tem uma aplicação afastada, a Lei 13.465 não está sendo aplicada na sua integralidade porque a Procuradoria Geral em uma consulta feita pela CODHAB, determinou que não fossem aplicados todos os dispositivos da 13.465 até que se tenham uma legislação distrital que abranja e incorpore esses instrumentos no Distrito Federal. O artigo 75, da Lei 13.465, diz que se o procedimento de regularização tiver sido iniciado pela legislação anterior, seja ela 6.766 ou 11.934, a gente pode dar continuidade ao processo por ela. Não há nenhum vício, seja formal, jurídico, de qualquer espécie, na manutenção dessa aplicação das leis anteriores e nos processos de regularização já iniciados. Em relação a renovação de decreto citada, a título de correção da informação, foram publicados quatro decretos de regularização na semana passada e apenas um deles é o da renovação, o restante refere-se apenas a regularização. No tocante ao artigo 5º, inciso XV, da Constituição Federal, em relação ao direito de passagem, o direito de ir e vir. A restrição ao acesso é possível porque o condomínio pressupõe uma propriedade única, uma propriedade privada. O acesso é restringido pelo direito de propriedade. Em relação ao loteamento de acesso controlado, de fato, há áreas públicas em seu interior, uma possibilidade é de se ter um instrumento que trate dessa sessão de áreas públicas às associações. Quanto à legitimidade de associação, não foi tratado aqui que só a associação poderá representar, tratando-se de um caso específico que foi questionado. A distinção entre a associação e o condomínio não é simplesmente a capacidade de atuar em juízo, conforme entendimento do Dr. Mário Gilberto. A definição de condomínio pressupõe domínio, domínio de propriedade, a associação não tem propriedade, a associação representa moradores. A associação pode representar tanto quanto o condomínio em juízo, mas o condomínio não é simplesmente distinto da associação pela sua capacidade de atuar em juízo. O artigo 75, inciso IX, do Código de Processo Civil que trata de representação, ele se delimita a representação em juízo, não impede que uma lei complementar distrital disponha sobre a possibilidade de atuação de uma associação em situações diversas daquelas estabelecidas em juízo. Passou a palavra ao Senhor Marcelo Santos que inicialmente parabenizou o trabalho da equipe. O artigo 2º, no parágrafo 8 da Lei 6.676 diz que constitui loteamento aberto e de acesso controlado a modalidade de loteamento definida nos termos do parágrafo primeiro desse artigo cujo controle de acesso será regulamentado por ato de poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos residentes ou não residentes ou devidamente identificados ou cadastrados. 2. O senhor Marcelo Santos afirma que a denominação loteamento fechado fere a lei 6.766 e questiona como os trabalhos serão conduzidos a partir desse entendimento. O senhor Marcelo Vaz visando o esclarecimento e adequação da norma que se criou a distinção entre o loteamento fechado, loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes. No loteamento fechado o Estado pode, recebendo áreas públicas, fazer uma sessão de uso para as associações, ou seja, quem for a entidade representativa daqueles moradores e a partir dessa sessão de uso estabelecer certas regras como manutenção. No loteamento de acesso controlado é vedada a proibição de acesso a entrada, o que a Lei 6.766 trata de loteamento de acesso controlado, o loteamento fechado tem regras próprias. Essas regras são de competência municipal. No condomínio de lotes, é necessária a unanimidade de todos os condôminos que aceitam, então, a sessão da quota parte da sua propriedade para se tornar um sistema viário que é estabelecido no parcelamento. 2. O senhor Luis Lancel, representante do condomínio Jardim Botânico solicitou esclarecimento em relação ao projeto Quinhão 16, se realmente ele seria dividido em duas partes. O senhor Marcelo Vaz esclareceu que o Quinhão 16 não é uma realidade, o Quinhão 16 é um projeto que foi proposto ainda em fase de licença ambiental e que pode estar sujeito a várias modificações e não consta no projeto atual do Quinhão 16 qualquer interseção em condomínios, a interseção que está sendo disposta, inclusive, como compensação urbanística, ou seja, não é o condomínio que está propondo, é o Estado que está propondo uma compensação urbanística, isso não tem nenhum impacto em relação ao Condomínio Jardim Botânico 6. 3. A senhora Maria Auxiliadora, representante do condomínio Solar de Brasília. Na lei 6.766 foi criado o parágrafo 8º. E no decreto diz assim: é proibida qualquer restrição de acesso a pessoas ou condutores devidamente identificados. Questiona se o controle de acesso nesta situação está se igualando ao destino. A dúvida surge pela ausência da especificação do destino. Pergunta se é possível se identificar sem o destino. O senhor Marcelo Vaz informou que o controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, que foi inserido no parágrafo 8º, da 6.766, pela Lei 13465, diz que a forma de regulamentação é do município. Então, é possível se inserir as diretrizes gerais na lei de como vai ser restringido esse acesso e o próprio condomínio editar normas específicas colocando a documentação que será necessária para adentrar ao condomínio. A Lei Federal simplesmente proíbe essa vedação, não é possível impedir que ninguém entre, contudo, é autorizado que seja feito um cadastramento de quem está entrando. 4. O senhor Mário Gilberto informou que será entregue uma contribuição a respeito de como poderia ser formulada a questão de cercamento, muros e guaritas. O senhor Marcelo Vaz agradeceu a contribuição deixada pelo Dr. Mário Gilberto e salientou que todos os que queiram juntar contribuições colaborando ao projeto que está sendo construído, que fiquem à vontade durante a fase de elaboração da lei. 4. O senhor Luis Carlos, representante do condomínio Jardim Botânico 6 informou que em visita à TERRACAP, foi repassada a informação da não aprovação desse decreto ou projeto de lei de muros e guaritas, que o condomínio seria aberto, criado novos lotes, encostados no condomínio e que com essa aprovação isso não seria feito. Questiona se isso é possível. O senhor Marcelo Vaz explicou que a TERRACAP, nas áreas de sua propriedade, é responsável pela elaboração do projeto urbanístico, esse projeto urbanístico é submetido à Secretaria de Desenvolvimento Urbano que é responsável pela análise e a aprovação, posteriormente será submetido ao CONPLAN, e, por fim, será submetido ao decreto do governador. Todo o projeto urbanístico é aprovado independente da legislação de muros e guaritas, essa colocação de que após a

edição da lei de muros e guaritas vai ser alterado o parcelamento não está clara. Em relação ao Quinhão 16, ressalta-se que este condomínio é de propriedade particular, não é da TERRACAP, o projeto não está sendo elaborado por ela. Explica ainda que a duplicação da Estrada do Sol é um projeto que vai ser objeto de compensação urbanística, mas também não tem nenhuma relação com a lei de muros e guaritas. Com a palavra o senhor Luis Carlos. No projeto apresentado pela TERRACAP do Jardim Botânico 6 mostra o condomínio aberto e da portaria em diante consta a criação de vários lotes e chácaras, aonde que está proposto à duplicação da Avenida do Sol, o trecho onde a Avenida do Sol será duplicada. O diretor da TERRACAP informou que a normatização dos muros e guaritas é que vai definir se este projeto será levado adiante ou não. Questiona-se se isso pode ser feito pela TERRACAP ou não. 5. O senhor Luis Lancel complementou dizendo que quando foi feita a venda direta dos lotes do condomínio Jardim Botânico 6, alguns deles, que justamente são limítrofes com a Estrada do Sol - Avenida do Sol, não foram postos à venda. Quando questionada à TERRACAP, ela respondeu que esses lotes estariam afetados justamente com esse novo traçado da Avenida do Sol e em decorrência disso não se saberia qual seria o limite real do lote. O senhor Marcelo Vaz esclarece que o projeto de duplicação da Avenida do Sol, de alargamento da via, pode sim estar afetando alguns lotes desse condomínio, mas ainda assim não tem nenhuma relação com a legislação de muros e guaritas. O que o diretor da TERRACAP pode ter colocado é que aprovando essa legislação de muros e guaritas e estabelecendo-se o muro nesses lotes, a ampliação da Estrada do Sol seria prejudicada, mas a ampliação da Estrada do Sol é a prioridade. A legislação não esbarraria nessa situação. A SEDUH se coloca à disposição para realizar uma reunião com o diretor da TERRACAP. Na hipótese de desafetação de lotes para a implantação da Estrada do Sol a TERRACAP vai ter que proceder de alguma forma à respectiva compensação. 6. O senhor Moisés Neves, morador do condomínio Império dos Nobres. Cumprimentou a mesa. Em relação aos condomínios que parte de sua área particular e parte é pública, como se dará a aplicação do decreto nessa situação. O senhor Marcelo Vaz explica que quando um condomínio possui essa natureza híbrida, tal matéria será superada no momento em que o projeto for registrado, seja pela TERRACAP, seja pelo particular. Quando a entidade representativa for instada a se manifestar sobre a regularização de muros e guaritas, isso não terá nenhuma relação com o proprietário da terra, se o condomínio estiver em regularização ou já regularizado e a entidade é legitimada a propor essa regularização de muros e guaritas, então, não tem nenhum efeito prático em relação a essa capacidade híbrida do condomínio. 7. A senhora Maria Auxiliadora requer que se possível uma das audiências marcadas para se discutir a lei de muros e guaritas seja realizada em horário não comercial para aumentar a participação da sociedade. O senhor Marcelo Vaz respondeu que esse pedido já está sendo avaliado e a possibilidade de ser atendido é enorme. Inclusive, a secretaria está trabalhando com a possibilidade de levar uma das audiências para a saída norte de Brasília, aonde é que tem a maior quantidade de condomínios e para o Jardim Botânico também. 8. O senhor George da Silva Brito informou que seu condomínio se localiza em uma área de preservação ambiental e solicitou esclarecimentos de quais consequências poderão ocorrer neste caso. Perguntou sobre a aplicação do Protocolo de Kyoto nessa situação. Citou a vedação trazida pela convenção sobre diversidade biológica, e questionou sua aplicabilidade no caso. De acordo com uma advogada da Comissão Interamericana de Direitos Humanos eu não posso nem passar um rastelo em minha propriedade que serei processado. O senhor Marcelo Vaz respondeu que a situação da regularização fundiária, ela não é uma opção do Estado, há uma diferença entre ato vinculado e ato discricionário, o ato vinculado é aquele que atendidos os requisitos legais, o Estado obrigatoriamente tem que proceder o ato administrativo. O ato discricionário é aquele que alguns requisitos legais têm que ser preenchidos e o Estado têm a opção de fazer ou não fazer o ato, a regularização é um ato vinculado e uma das condicionantes desse ato é a licença ambiental, no momento em que o órgão competente pelo licenciamento ambiental expede uma licença ambiental e a entidade representativa ou o proprietário da Gleba apresenta um pedido de regularização fundiária, a secretaria precisa expedir esse ato, ela precisa de forma vinculada atender a esse pedido, a não ser que outras condicionantes não sejam atendidas. Em relação à questão ambiental, se os órgãos competentes, seja o ICMBIO, seja o IBRAN expedirem a licença e disser que não há nenhum óbice para a regularização, eu sou proibido de não regularizar, no momento em que eu não cometo esse ato, eu não faço a regularização fundiária, atendidas todas as condicionantes legais, aí a Secretaria de Desenvolvimento Urbano que vai responder, porque também é um ato de improbidade administrativa se deixar de atender, deixar de expedir um ato que é vinculado quando todas as condicionantes são aceitas. Se há uma ação federal aonde vários questionamentos em relação à impossibilidade de implantação de qualquer situação nesse condomínio, deve-se respeitar, se houver restrição ambiental e o órgão ambiental estabelecer que não é possível regularizar, não será possível regularizar. Em relação à obrigatoriedade de associação, a Constituição realmente é clara, ninguém é obrigado a se associar. 9. O senhor George da Silva Brito reforça a ideia de que há um grande risco de o Brasil ser condenado nas cortes internacionais por causa do descumprimento das regras relacionadas às Áreas de Preservação Ambiental. O senhor Marcelo Vaz responde que no momento em que uma corte determinar ao Brasil que não proceda à regularização, surge um impedimento para se regularizar, mas que hoje não tem nenhuma decisão judicial direcionada à matéria. Não havendo mais manifestações, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva deu por encerrada a Audiência Pública, agradecendo a presença de todos.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA  
Subsecretário de Parcelamentos e Regularização Fundiária SUPAR/SEDUH

## SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

### AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO DO DISTRITO FEDERAL

#### SUPERINTENDÊNCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

##### DESPACHOS DE EXTRATO DE OUTORGA

O SUPERINTENDENTE DE RECURSOS HÍDRICOS SUBSTITUTO DA AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL, torna pública as outorgas:

Outorga/SRH nº 637/2019. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VENEZA, outorga direito de uso de recursos hídricos para captação de água subterrânea, um poço tubular, para fins de irrigação, Bacia Hidrográfica do Rio Paranoá, Rua 01, Chácara 13 B, Condomínio Residencial Veneza, Vicente Pires/DF. Processo SEI nº 00197-00000587/2018-25.

Outorga/SRH nº 710/2019. ADALÍCIO ASSIS DE SANTANA, modifica outorga direito de uso de recursos hídricos concedida a MARIA ANTÔNIA DOS SANTOS, Despacho nº 358, de 10 de maio de 2016, para captação de água subterrânea, um poço tubular, para fins de abastecimento humano, criação de animais, irrigação e piscicultura, Bacia Hidrográfica do Rio São Bartolomeu, Assentamento Oziel Alves III, Grupo nº 002, Chácara nº 006, Planaltina/DF. Processo SEI nº 0197-000266/2016.

Outorga/SRH nº 725/2019. IZABEL DE MOURA DUARTE, outorga direito de uso de recursos hídricos para captação de água subterrânea, um poço tubular, para fins de irrigação, Bacia Hidrográfica do Rio Paranoá, SMPW Quadra 23, Conjunto 4, Lote E e F, Park Way, Brasília/DF. Processo SEI nº 00197-00001962/2018-54.

Outorga/SRH nº 726/2019. RESIDENCIAL FLEUR DE LIS LTDA-EPP, outorga direito de uso de recursos hídricos para captação de água subterrânea, um poço tubular, para fins de irrigação, Bacia Hidrográfica do Rio Paranoá, Setor de Mansões Isoladas Norte, Casa 2, Asa Norte, Brasília/DF. Processo SEI nº 00197-00002255/2017-02.