

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

DEFINIÇÕES LEI Nº 6.766/79

Lei 6.766/1979:

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

CONSIDERAÇÕES

Conformidade da **lei 6.766/79**

→ No loteamento, os logradouros públicos passam para o poder público, não sendo possível, assim, constituir o chamado “**loteamento fechado**”.

A Lei nº **13.465/2017** adicionou o § 8º ao **art. 2º** da Lei nº **6.766/79** para criar a figura do “**loteamento de acesso controlado**”, que pode ser utilizada para respaldar a dinâmica de loteamentos fechados, assim entendidos aqueles que, por qualquer meio (muros, portarias etc.) restringem o acesso de terceiros à região loteada **mas não admite a privatização das vias e logradouros públicos**.

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

CONSIDERAÇÕES

Importantes observações apontadas por Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

O **loteamento de acesso controlado** nada mais é do que um parcelamento de que resultem lotes sob a forma de **imóveis autônomos** (e não como unidades condominiais) com a possibilidade de serem instaladas portarias nas ruas com o objetivo de **controlar o acesso de veículos e de pessoas**. Esse tipo de restrição de controle **depende de ato administrativo do Município**.

No **loteamento de acesso controlado**, **as vias de circulação são bens públicos municipais**, o que justifica o direito de qualquer pessoa devidamente identificada circular através delas.

Não se pode, portanto, **confundir** essa espécie de loteamento (**o loteamento de acesso controlado**) com o loteamento em regime de **condomínio de lotes**, pois, neste último, as vias de circulação interna são bens privados e, portanto, estão sujeitos a qualquer tipo de restrição imposta pelos condôminos, salvo limitação ou direito real impostos pelo município.

DECRETO

**REGULAMENTAÇÃO DO CERCAMENTO E ACESSO
CONTROLADO AOS DENOMINADOS "CONDOMÍNIOS
FECHADO"**

- **Onde se aplica:** Loteamentos regularizados inseridos na Estratégia de Regularização Fundiária. Não se aplica a ARIS e PUI.

No caso de ARIS contígua ou inserida em poligonal de ARINE, cabe ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial se manifestar sobre o cercamento e controle de acesso da área.

- **Como se aplica:** o cercamento e o controle de acesso não pode cercear o direito de ir e vir das pessoas, independente do horário e do modo de seu deslocamento; e deve atender ao definido nas DIUR quanto a integração do sistema viário estruturante.

- **Forma de autorização:** Termo de Autorização.
 - O controle do acesso é autorizado pelo Poder Público por meio do Termo de Autorização padrão, após anuência do órgão gestor do planejamento urbano e territorial, mediante contrapartidas.
- **Termo de Autorização:** Celebrado entre o **Autorizatário** (representante dos proprietários do imóveis integrantes do loteamento) e o **Autorizante** (Distrito Federal), devendo conter:
 - a Planta Geral
 - deve dispor, expressamente, sobre multas e sanções
 - no caso de não cumprimento das exigências ou desistência do interessado, o Termo de Autorização pode ser revogado.
- **Prazo:** 10 anos, prorrogáveis.
- **Contrapartidas:** manutenção e conservação das áreas públicas internas, limpeza, coleta de lixo, implantação e manutenção do cercamento e controle de acesso.

- **Procedimentos para autorização:** requerimento Autorizatário (representante dos proprietários do imóveis integrantes do loteamento) contendo:
 - Documentação de identificação do solicitante;
 - Planta geral georreferenciada;
 - Projeto Paisagístico;
 - Projeto da arquitetura da guarita e dos pontos de acesso;
 - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

- Parâmetros a serem atendidos:

- Altura máxima de **2,30m**, com exceções.
- Permeabilidade visual mínima de **70%** (quando o cercamento confrontar área pública interna com área pública externa ao loteamento);
- Tratamento Paisagístico do cercamento e de área pública;
- Dimensões máximas das guaritas;
- **Outros acessos podem ser exigidos** para garantir a permeabilidade do tecido urbano, a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade;
- Em APP é permitida somente a utilização de cercas ou grades, o órgão ambiental deve se manifestar sobre o cercamento das APPs.

- **Obrigações e Responsabilidades do autorizante** (o Distrito Federal):

- **dar publicidade**, em seu sítio eletrônico, à lista de loteamentos objeto de Autorização de Acesso Controlado e respectivos contratos;
- **informação sobre as regras** relativas ao cercamento e controle de acesso, no sítio eletrônico;
- **revogar o contrato** em caso de descumprimento dos encargos e obrigações do autorizatário;
- **realizar o controle e a fiscalização** do funcionamento das infraestruturas e da manutenção e conservação das áreas públicas internas ao parcelamento;
- **fiscalizar** e aplicar as penalidades cabíveis.

- **Obrigações e Responsabilidades do Autorizatário** (representante dos proprietários do imóveis integrantes do loteamento):

- **garantir a ação livre** e desimpedida das autoridades e entidades públicas nas áreas objeto do loteamento de acesso controlado;
- **adotar as medidas** necessárias para garantir o franco acesso do cidadão identificado às áreas públicas do loteamento;
- **manter**, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e bom estado de conservação, **placa** conforme Anexo I;
- **adequar o cercamento** existente às disposições deste Decreto e do Termo de Autorização;
- **comunicar aos órgãos públicos** toda e qualquer **irregularidade verificada** no loteamento de acesso controlado, que atente contra o disposto neste Decreto e nas normas de segurança, defesa civil, ambientais, edificações e urbanísticas do Distrito Federal;
- **retirar toda e qualquer edificação** relativa ao cercamento e controle de acesso cercamento no caso de revogação do Termo de Autorização.

- Prazo para adequação aos termos da autorização: 1 ano, a contar da emissão da autorização.
- Prazo para que loteamentos regularizados (registrados em cartório) solicitem cercamento e acesso controlado: 1 ano, a contar da data de publicação deste Decreto.