



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Deputado Joe Valle



INDICAÇÃO IND 12200 /2017 2017

(Do Sr. Deputado JOE VALLE)

L I D O

Em, 11/10/17

Secretaria Legislativa

Sugere ao Governador do Distrito Federal o envio de mensagem para a CLDF com Projeto de Lei que dispõe sobre loteamento fechado de áreas consolidadas regularizadas ou em fase de regularização no Distrito Federal.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL, nos termos do art. 143 do Regimento Interno, sugere ao Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal que envie mensagem para a CLDF com Projeto de Lei que disponha sobre loteamento fechado de áreas consolidadas regularizadas ou em fase de regularização e dá outras providências, nos termos que seguem.

SUGESTÃO DE MINUTA DE PROJETO DE LEI

Dispõe sobre loteamento fechado de áreas consolidadas regularizadas ou em fase de regularização no Distrito Federal.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,

Faço saber que a Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O loteamento fechado, para efeito do disposto nos artigos 58, 78, § 8º, da Lei Federal nº 13.465/2017, no art. 122, XI, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 854, de 2012, rege-se por esta Lei Complementar.

§ 1º Para a implantação de loteamento fechado, faz-se necessária a aprovação do projeto urbanístico de parcelamento de solo.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Deputado Joe Valle



§ 2º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se loteamento fechado o parcelamento do solo urbano cuja delimitação de perímetro, no todo em parte:

I – Seja marcado por grade, muro, cerca ou similar;

II – Mantenha controle de acesso de seus moradores e visitantes.

§ 3º A altura máxima de delimitação de que trata o § 2º é de três metros.

§ 4º Para os loteamentos e parcelamentos implantados de fato com processo de regularização em andamento, pode ser deferida pela *Secretaria* de Estado de Gestão do Território do Distrito Federal (SEGETH) a autorização administrativa, para manutenção dos muros, portarias e demais benfeitorias previstas nesta Lei Complementar.

§ 5º A autorização administrativa de que trata o § 4º tem validade até o registro do projeto urbanístico, o qual deverá prever a manutenção dos muros, portarias ou guaritas.

§ 6º As portarias edificadas nos parcelamentos de solo que tenham projetos urbanísticos aprovados ou em loteamentos consolidados em processo de regularização até a data de publicação desta Lei Complementar são objeto de análise e aprovação pela Administração Regional competente, que terá o prazo de até 90 (noventa) dias, para a prática do ato administrativo pertinente.

§ 7º A entidade representativa dos moradores ou o proprietário do loteamento, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei Complementar, deve apresentar o projeto de construção da portaria do loteamento perante a Administração Regional competente para fins de aprovação, sob pena de incorrer na prática de infrações e penalidades previstas no art. 163 da Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998.

§ 8º Na hipótese do projeto de construção da portaria não atender às exigências da Administração Pública local, para fins de sua aprovação, a parte interessada deverá ser notificada, para adaptar o projeto no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

Setor Protocolo Legislativo

Incl. Nº 122001/2017

Folha Nº 02 Bete



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Deputado Joe Valle



§ 9º São dispensados de apresentação de projeto e licenciamento as construções de grades e muros, exceto de arrimo, que visam proteger os loteamentos fechados.

Art. 2º Em caso de cercamento com muros, é obrigatório o acabamento em ambos os lados.

Art. 3º A autorização para manutenção de muros, portarias ou guaritas nos parcelamentos de solo consolidados até a data da publicação desta Lei Complementar não se aplica à área de Tombamento da Capital Federal.

Art. 4º O Poder Público pode expedir a outorga de concessão de direito real de uso onerosa em favor de entidade representativa de moradores do loteamento, referentes às áreas de lazer e às vias de circulação criadas quando do registro do parcelamento do solo.

§ 1º O valor da concessão do direito real de uso onerosa e respectivos critérios são definidos pelo Poder Executivo.

§ 2º Devem ajustar-se aos termos desta Lei Complementar os processos e projetos de parcelamento de solo e projetos habitacionais, caso haja interesse na qualificação dos parcelamentos em questão como loteamentos fechados.

§ 3º A entidade representativa de que trata este artigo deve comprovar a adesão da maioria absoluta dos moradores junto à *Secretaria de Estado de Gestão do Território do Distrito Federal (SEGETH)*.

Art. 5º A outorga da concessão de direito real de uso onerosa é feita por decreto, após aprovação do projeto de parcelamento ou após regularização dos assentamentos informais.

Parágrafo único. O projeto de parcelamento de que trata este artigo deve dispor sobre:

I – As áreas abrangidas pela concessão de direito real de uso onerosa;

II – Os encargos relativos à manutenção e à conservação das áreas de lazer e vias de circulação;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Deputado Joe Valle



Art. 6º É condição para a expedição da outorga de concessão de direito real de uso onerosa referente às áreas de lazer e às vias de circulação o atendimento ao constante no projeto urbanístico do loteamento e na licença ambiental concedida pelo órgão competente.

Parágrafo único. As áreas integrantes do loteamento fechado destinadas a fins institucionais sobre as quais não incide concessão de direito real de uso são definidas por ocasião do projeto de aprovação do parcelamento e são mantidas sob responsabilidade da entidade representativa dos moradores ou do proprietário do loteamento a que se refere o art. 2º, que exerce a defesa da utilização prevista no projeto, de forma a garantir o seu cumprimento.

Art. 7º O ônus da concessão de direito real de uso consiste:

I – Na manutenção do paisagismo da área do loteamento ou parcelamento;

II – Na coleta de resíduos nas vias internas do loteamento e no acondicionamento adequado na entrada do loteamento, conforme normas pertinentes, para posterior coleta, pelo Serviço de Limpeza Urbana – SLU;

III – Na guarda de acesso às áreas fechadas do loteamento e na vigilância das áreas comuns internas, que podem ser controladas por meio de implantação de circuito interno de vigilância;

IV – A manutenção, a guarda e a limpeza das unidades não edificadas do parcelamento são de responsabilidade de seus cessionários;

V – O contrato de concessão de direito real de uso a ser firmado entre o Distrito Federal com a entidade representativa dos moradores do loteamento deve conter cláusula, estabelecendo o valor do preço da terra nua, relativa à área ocupada pela portaria;

VI - As cooperativas ou associações de catadores de resíduos, devidamente cadastradas no órgão competente do Distrito Federal, poderá celebrar contrato com as associações civil representativas dos moradores ou com o proprietário do loteamento, para o recolhimento lixo nas vias internas do parcelamento do solo.

Setor Protocolo Legislativo

Incl Nº 122001/2017

Folha Nº 04 de 04

+



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Deputado Joe Valle



Art. 8º O não cumprimento no disposto na concessão de direito real de uso onerosa acarreta:

I – A perda do caráter de loteamento fechado;

II – A retirada das benfeitorias, incluídos os fechamento e portarias, sem ônus para o Distrito Federal.

Parágrafo único. A remoção das benfeitorias executadas fica a cargo da entidade representativa dos moradores ou do proprietário do loteamento fechado.

Art. 9º Caso haja descaracterização do empreendimento como loteamento fechado, as áreas abrangidas pela concessão de direito real de uso onerosa passam a ter a utilização originária prevista na lei federal nº 6.766/79.

Art. 10 O Poder Público, por interesse público, pode intervir nas áreas de lazer e de circulação e nos espaços para equipamentos públicos e comunitários.

Parágrafo único. Os atos modificativos, extintivos e constitutivos em que importe interesse do Estado devem ser previamente comunicados por escrito, com prazo de trinta dias de antecedência, aos concessionários.

Art. 11 A portaria prevista nesta Lei Complementar pode ser constituída por cancelas, guaritas, circuito interno de TV e meios de identificação para controle de automóveis e pessoas.

Art. 12 É garantido, mediante simples identificação ou cadastramento, o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas do loteamento.

Art. 13 Apresentado pela parte interessada o projeto de construção da portaria à Administração Regional, dentro do prazo fixado nesta Lei Complementar, fica garantida sua manutenção, bem como dos muros e grades, até que seja concluída a análise do referido projeto pelo órgão competente.

Art. 14 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



Art. 15 Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, ____ de _____ de 2017

JUSTIFICATIVA

A Suprema Corte, em Sessão Plenária realizada no dia 29 de outubro de 2015, ao julgar o Recurso Extraordinário nº 607.940-DF, com repercussão geral decisão que: **"1. A Constituição Federal atribuiu aos Municípios com mais de vinte mil habitantes a obrigação de aprovar Plano Diretor, como 'instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana' (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a 'promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano' (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de 'ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes' (art. 182, caput). Portanto, nem toda a competência normativa municipal (ou distrital) sobre ocupação dos espaços urbanos se esgota na aprovação de Plano Diretor. 2. É legítima, sob o aspecto formal e material a Lei Complementar Distrital nº 710/2005, que dispõe sobre uma forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamento fechados, tratando da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados. A edição de leis dessa espécie, que visa, entre outras finalidades, inibir a consolidação de situações irregulares de ocupação do solo, está inserida na competência normativa conferida pela Constituição Federal aos Municípios e ao Distrito Federal, e nada impede que a matéria seja disciplinada em ato normativo separado do que disciplina o Plano Diretor."**

Os parcelamentos de solo urbanos consolidados, geralmente, se encontram implantados na periferia das metrópoles ou fora do perímetro urbano e apresentam-se cercados por muros, com suas entradas equipadas com portarias e guaritas e, de



ordinário, fechadas por cancelas, vigiadas por agentes privados de segurança que controlam seu acesso mediante prévia identificação.

A maioria dos loteamentos fechados, mesmo aqueles aprovados com base na Lei Federal nº 6.766/79 não possui anuência da Prefeitura ou do Distrito Federal, mas, não se pode negar que neles, os particulares executam obras e serviços às próprias custas e riscos, exercendo uma atividade inerente ao poder público, qual seja a de oferecer condições de habitabilidade à uma parcela da população, que visa, antes de tudo, garantir um mínimo de segurança.

Hoje, no ordenamento jurídico pátrio existe a Lei Federal nº 13.465/2017, que no seu artigo 58 dispõe sobre o condomínio de lotes e no seu artigo e 78, § 8º dispõe que: "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."

No âmbito do Distrito Federal, o atual PDOT (Lei Complementar nº 803/2009) no seu artigo 122, XI dispõe que são metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária: **viabilizar a regularizar a regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados na forma de loteamento fechado.**

Daí, a necessidade de se editar uma norma distrital complementar, que venha disciplinar a manutenção dos muros, cercas, grades, guaritas e portarias dos núcleos urbanos implantados de fato, até da data de publicação desta lei complementar, visando dar a necessária segurança jurídica a seus ocupantes.

A manutenção dos loteamentos fechados, tal como previsto neste projeto, não colide com os direitos individuais dos demais cidadãos, porque o acesso à área depende, apenas, de simples identificação do visitante, exigência esta que se verifica em qualquer repartição pública ou privada, sem que se alegue qualquer constrangimento.

O PLC não autoriza o cercamento de áreas localizadas dentro da área de tombamento da Capital Federal.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

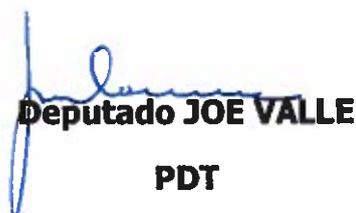
Deputado Joe Valle



Por fim, o patrimônio público, igualmente, está preservado, pois, o presente projeto de lei estabelece os ônus para que a entidade representativa dos moradores possa receber da Prefeitura ou do Distrito Federal, a competente outorga para utilização das ruas, praças, avenidas e outros logradouros públicos do parcelamento do solo.

Assim, solicito aos eminentes Deputados Distritais o apoio necessário para aprovação da presente indicação ao Governo do Distrito Federal.

Sala das Sessões, de de 2017.


Deputado JOE VALLE
PDT

Setor Protocolo Legislativo
Ind. Nº 12 200 / 2017
Folha Nº 08 de 04



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA LEGISLATIVA

DISTRIBUIÇÃO DE INDICAÇÃO

Ao Setor de Protocolo Legislativo-SPL para as devidas providências e, em seguida, ao Setor de Apoio às Comissões Permanentes – SACP, para encaminhamento para análise de mérito.

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> CCJ (art. 63/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CAF (art. 68/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CEOF (art. 64/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CESC (art. 69/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CAS (art. 65/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CSEG (art. 69-A/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CDC (art. 66/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CDESCTMAT (art. 69-B/RICLDF) |
| <input type="checkbox"/> CDDHCEDP (art. 67/RICLDF) | <input type="checkbox"/> CFGTC (art. 69-C/RICLDF) |

Brasília, 18 de outubro de 2017.


Marcelo Frederico Medeiros Bastos
Matrícula 13.821
Assessor Especial

Setor Protocolo Legislativo
Ind N° 12200/2017
Folha N° 09 de 6