



LEIDO
Em 02/05/12
13177
Assessoria de Plenário

MENSAGEM

Nº. 125 /2012-GAG

Brasília, 27 de abril de 2012.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa insigne Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que dispõe sobre o loteamento fechado e dá outras providências.

No que toca a competência legislativa, silente a legislação federal quanto ao tema e inexistindo norma geral da União, poderão os Estados exercer competência plena ou supletiva, editando normas gerais para atender às suas peculiaridades, conforme previsto no artigo 24, § 3º, da CF/88.

Por sua vez, no âmbito distrital, o instituto do loteamento fechado encontra-se resguardado no art. 122, inciso XI, da Lei Complementar 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal. Destaca-se que o referido inciso não foi declarado inconstitucional quando do julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2009.00.2.017552-9, em trâmite no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Assim, o que se pretende com a presente proposta é normatizar a situação consolidada há anos no Distrito Federal dos parcelamentos de solo, com a regulamentação dos loteamentos fechados, bem como a consequência de sua formalização, através da concessão de direito real de uso referente às áreas de lazer e às vias de circulação ali inseridas.

Destaca-se que os bens que serão outorgados aos particulares, quando da aprovação do loteamento fechado, serão classificados como bens dominicais, não se confundido com os bens de uso comum ou especial.

Por fim, cabe ressaltar que não há falar em restrição da liberdade de locomoção e na violação do direito de ir e vir, porquanto o presente projeto dispõe sobre a garantia de acesso dos pedestres e condutores de veículos não residentes nas áreas fechadas, mediante simples identificação ou cadastramento.

Contando com o elevado espírito público desta casa para fornecer boa acolhida à presente iniciativa, renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


AGNELO QUEIROZ
Governador do Distrito Federal

Setor Protocolo Legislativo
PL Nº 897 / 2012
Folha Nº 01 R 17A

À Sua Excelência o Senhor
Deputado PATRÍCIO
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal
NESTA

ASSESSORIA DE PLENÁRIO
Recebi em 02/05/12 às 15h45
Assinatura 13177
Matricula



L I D O
Em. 02, 05, 12
Assessoria de Plenário

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PL 897 /2012

PROJETO DE LEI Nº 897 DE 2012

(Autoria: PODER EXECUTIVO)

Dispõe sobre loteamento
fechado e dá outras
providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º Considera-se loteamento fechado para o efeito do disposto no art. 122, XI, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, o parcelamento do solo urbano cuja delimitação de seu perímetro, no todo ou em parte, seja marcada por muro, cerca, grade ou similares e que mantenha controle de acesso de seus moradores e visitantes.

Parágrafo único. Para a implantação de loteamento fechado, faz-se necessária a aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo.

Art. 2º O Poder Público pode expedir a outorga de concessão de direito real de uso onerosa em favor de entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, de proprietário do loteamento, referente às áreas de lazer e às vias de circulação, criadas quando do parcelamento do solo.

§ 1º Devem ajustar-se aos termos desta Lei os processos e projetos de parcelamento do solo e projetos habitacionais de competência do Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR, caso haja interesse na qualificação dos parcelamentos em questão como loteamento fechado.

§ 2º A entidade representativa de que trata este artigo deve comprovar a adesão da maioria absoluta dos moradores junto ao GRUPAR.

Art. 3º A outorga da concessão de direito real de uso onerosa é feita por Decreto do Poder Executivo, após aprovação do projeto de parcelamento ou de regularização dos assentamentos informais, que 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.

Art. 4º 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 prévio das diretrizes urbanísticas definidas pela Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB, por meio de portaria publicada no Diário Oficial do Distrito Federal.

Parágrafo único. As áreas integrantes do loteamento fechado, destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá 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

Setor Protocolo Legislativo

PL Nº 897 /2012
Folha Nº 02 RITA



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

loteamento a que se refere o art. 2º, que exercerá a defesa da utilização prevista no projeto, de forma a garantir o seu cumprimento.

Art. 5º O ônus da concessão de direito real de uso consiste:

I – na manutenção do paisagismo da área;

II – na coleta dos resíduos e destinação adequada, conforme normas pertinentes, para recolhimento em via pública;

III – na manutenção, ampliação e conservação das redes de abastecimento de água, de esgotos e iluminação nas áreas comuns;

IV – no controle de acesso às áreas fechadas do loteamento e a vigilância nas áreas comuns.

Art. 6º O não cumprimento do disposto no Decreto da concessão de direito real de uso onerosa acarreta:

I – a perda do caráter de loteamento fechado;

II – a retirada das benfeitorias, incluídos os fechamentos 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.

Art. 7º Caso haja a descaracterização do empreendimento como loteamento fechado, as áreas abrangidas pela concessão de direito real de uso onerosa passam a integrar o sistema viário e as áreas públicas de lazer do Distrito Federal.

Art. 8º O Poder Público, por razões urbanísticas e no interesse público, pode intervir nas áreas sobre as quais incide a concessão de direito real de uso.

Art. 9º É garantido, mediante simples identificação ou cadastramento, o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas do loteamento.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11. Revogam-se as disposições em contrário.

Sector Protocolo Legislativo

PL Nº 897/2012

Folha Nº 03 R.TA



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Governador,

Submeto à apreciação de Vossa Excelência, minuta de Projeto de Lei que dispõe sobre o loteamento fechado no Distrito Federal.

A proposta tem por objetivo prevê a modalidade de loteamento fechado, a fim de legalizar uma situação de fato já consolidada no Distrito Federal há muitos anos, bem como o de se evitar abusos e regular a relação jurídica quanto ao uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação constantes no loteamento. Tem por objetivo, ainda, estabelecer as obrigações quanto à administração, uso e conservação das áreas comuns.

O loteamento fechado não se confunde com o loteamento e nem com a modalidade de aproveitamento condominial de espaço previsto no art. 8 da Lei 4.591/64, não havendo legislação federal acerca do assunto. Portanto, ante a ausência de legislação que discipline a matéria, foi elaborada a minuta de lei anexa para conceituar e disciplinar o loteamento fechado.

Nos termos do § 1º do art. 47 da Lei Orgânica do Distrito Federal os bens imóveis do Distrito Federal somente poderão ser transferidos em virtude de lei, logo a matéria deve ser editada por meio de lei ordinária.

Pelo exposto, propomos a aprovação do Projeto de Lei e o posterior encaminhamento à Câmara Legislativa do Distrito Federal para apreciação.

Atenciosamente,


Geraldo Magela
Secretário de Estado

Setor Protocolo Legislativo
PL Nº 897/2012
Folha Nº 04 RITA

ASSESSORIA DO PLENÁRIO E DISTRIBUIÇÃO

Ao Protocolo Legislativo para registro e, posteriormente, à CAF, CDESCTMAT e CCJ para análises de mérito e admissibilidade.

Em, 03/05 2012


ITAMAR PINHEIRO LIMA
Chefe da Assessoria

LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

Art. 122. São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

I – ...

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;