



L I D O  
Em, 27/6/13  
M. B. M.  
Assessoria de Plenário

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**MENSAGEM**

Nº 208 /2013-GAG

Brasília, 27 de junho de 2013.

REGIME DE  
URGÊNCIA

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa,**

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa o anexo Projeto de Lei Complementar, que *dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências*.

A justificação para a apreciação do Projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos da Senhora Secretária de Estado de Regularização dos Condomínios e do Senhor Secretário de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano.

Dado que a matéria necessita de apreciação com relativa brevidade, solicito, com base no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente Proposição seja apreciada em regime de urgência.

Atenciosamente,

  
**AGNELO QUEIROZ**  
Governador

Setor Protocolo Legislativo  
PLC Nº 70 / 2013  
Folha Nº 01 Paulo

A Sua Excelência o Senhor  
**Deputado WASNY DE ROURE**  
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal  
NESTA

ASSESSORIA DE PLENÁRIO  
Recebi em 27/6/13  
Assinatura M. B. M.  
M. B. M.



L I D O  
Em. 27/06/13  
Assessoria de Plenário

## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº (Autoria: Poder Executivo)

PLC 70 /2013

**Dispõe sobre loteamento fechado e dá  
outras providências.**

#### **A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL, DECRETA:**

**Art. 1º** O loteamento fechado, para efeito do disposto no art. 122, XI, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, rege-se por esta Lei Complementar.

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

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

I – seja marcada por grade, muro, cerca ou similar;

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

§ 3º A altura máxima da delimitação de que trata o § 2º, I, 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 Regularização de Condomínios – SERCOND autorização de natureza transitória para manutenção dos muros, portaria e demais benefícios previstos nesta Lei Complementar.

§ 5º A autorização de que trata o § 4º tem validade até o registro do projeto urbanístico.

§ 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.

§ 7º A entidade representativa dos moradores ou o proprietário do loteamento, no prazo de 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 incorrerem na prática de infrações e penalidades previstas no art. 163 da Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998.

Setor Protocolo Legislativo  
PLC Nº 70 /2013  
Folha Nº. 02 Paula



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

§ 8º São dispensadas de apresentação de projeto e licenciamento as construções de grades e muros, exceto de arrimo, que visam proteger os loteamentos fechados.

**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 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 do solo e projetos habitacionais de competência da SERCOND, caso haja interesse na qualificação dos parcelamentos em questão como loteamento fechado.

§ 3º A entidade representativa de que trata este artigo deve comprovar a adesão da maioria absoluta dos moradores junto à SERCOND.

**Art. 3º** A outorga da concessão de direito real de uso onerosa é feita por decreto, após aprovação do projeto de parcelamento ou de 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.

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



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

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.

*Parágrafo único.* A manutenção, a guarda e a limpeza das unidades não edificadas do parcelamento são de responsabilidade de seus cessionários.

**Art. 6º** 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 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 ter a utilização originária.

**Art. 8º** O Poder Público, por razões de 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 construtivos em que importe interesse do Estado devem ser previamente comunicados por escrito, com prazo de trinta dias de antecedência, aos concessionários.

**Art. 9º** O loteamento com autorização pode ter uma portaria central de acesso dos moradores e visitantes.

§ 1º A portaria prevista neste artigo pode ser constituída por cancelas, guaritas, circuito interno de TV e meios de identificação para controle de automóveis e pessoas.

§ 2º É garantido, mediante simples identificação ou cadastramento, o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas do loteamento.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

**Art. 10.** Esta Lei Complementar deve ser regulamentada pelo Poder Executivo no prazo de noventa dias.

**Art. 11.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 12.** Revogam-se as disposições em contrário.



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº 310.000.028 /2013 – GAB/SEDHAB

Brasília, 25 de junho de 2013.

Excelentíssimo Senhor Governador,

Submetemos à apreciação de Vossa Excelência, minuta de Projeto de Lei Complementar 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 complementar anexa para conceituar e disciplinar o loteamento fechado.

A proposta já foi encaminhada anteriormente por meio de lei ordinária, a qual tramitou na Câmara Legislativa do Distrito Federal sob a forma do PL nº 897/2012, que foi aprovada e sancionada nos termos da Lei nº 4.893, de 26 de julho de 2012.

A Sua Excelência o Senhor  
**AGNELO QUEIROZ**  
Governador do Distrito Federal  
NESTA

Folha nº	70
Proc. nº	390.000.475/2011
Rubrica:	<i>[Assinatura]</i> 2604566



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e  
Desenvolvimento Urbano  
Gabinete do Secretário de Estado



Contudo, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT ajuizou a Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2012 00 2 018676-4, julgada procedente pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDF, por vício formal em razão de a lei não ter sido aprovada por meio de lei complementar, bem como por ter sido aprovada sem prévia participação popular.

Em razão desse julgamento, a proposta foi elaborada na forma de lei complementar, a qual foi submetida à audiência pública realizada em 22 de junho de 2013, a partir das 9h, no auditório da Câmara Legislativa do Distrito Federal, localizado Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5 (junto ao Eixo Monumental).

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

Atenciosamente,

  
**GERALDO MAGELA**  
Secretário de Estado

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano

  
**REGINA MARIA AMARAL**  
Secretária de Estado

Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios

Folha nº	71
Proc. nº	390.000.775/2011
Rubrica:	 Mat. 2604566



## CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

PRESIDÊNCIA  
Assessoria de Plenário e Distribuição

---

Ao Protocolo Legislativo para indexação e, posteriormente, à Assessoria de Plenário e Distribuição para as demais providências, haja vista que foi apreciada e aprovada na Sessão Ordinária de 27/06/2013.

Em 28/06/2013

  
**ITAMAR PINHEIRO LIMA**  
Chefe da Assessoria  
Mat. 10.694

Setor Protocolo Legislativo  
PLC Nº 70 / 2013  
Folha Nº 08 *Paulo*