

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE 2020

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e as respectivas formas de conversão.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º As modalidades de loteamento fechado, loteamento de acesso controlado e condomínios de lotes poderão ser admitidas no Distrito Federal, observados os critérios e os parâmetros definidos nesta Lei Complementar.

§ 1º Para a implementação de loteamentos nas modalidades previstas neste artigo é necessária a aprovação do projeto urbanístico do parcelamento pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 2º Para os parcelamentos do solo implantados de fato, até 13 de setembro de 2018, fica garantida a manutenção do fechamento existente até que o Poder Público se manifeste de forma conclusiva sobre a regularização.

§3º As modalidades de loteamentos previstas no caput observam as seguintes características:

I - Loteamento fechado: subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba resultante, é cercado ou murado, havendo outorga de uso das áreas públicas internas ao empreendimento pelo Poder Público, devendo a poligonal a ser fechada abranger a área de uso dos lotes exclusivamente residenciais;

II - Loteamento de acesso controlado: parcelamento com controle de acesso, sendo vedado o impedimento de acesso aos não residentes, pedestres ou condutores de veículos, às áreas públicas ou lotes com uso diverso do residencial e, permitida a exigência de identificação e cadastro; e

III - condomínio de lotes: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, constituído por lotes de propriedade privada, em que as vias internas e demais

áreas condominiais são de propriedade e de responsabilidade comum dos titulares dos lotes, sendo aplicadas as regras definidas pela convenção quanto ao acesso de visitantes.

§4º O disposto nesta Lei Complementar não se aplica ao Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, salvo se tratar de área de regularização fundiária, assim definida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT

Art. 2º Os loteamentos previstos nesta Lei Complementar devem observar as normas urbanísticas referentes ao respectivo loteamento, especialmente no que se refere à integração do sistema viário estruturante, a fim de garantir a permeabilidade do tecido urbano e a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade.

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, são consideradas as definições constantes em seu Anexo Único.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO E DAS MODALIDADES DE LOTEAMENTO

Seção I

Da classificação

Art. 4º Os loteamentos são classificados de acordo com os critérios de hierarquia viária e os usos dos lotes.

§1º O loteamento será classificado na categoria A quando, no interior da poligonal a ser fechada, ocorrer quaisquer das seguintes situações:

- I – existência somente de vias locais;
- II – uso exclusivamente residencial; e
- III – existência de lotes de uso institucional privado – INST, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, aprovada pela Lei Complementar n. 948/2019.

§2º O loteamento será classificado na categoria B quando ocorrer algum dos seguintes casos:

- I – interferências no seu interior com as seguintes vias:

- a) arterial;
- b) coletora;
- c) de atividades;
- d) parque;
- e) de circulação;
- f) de circulação de vizinhança; ou
- g) de circulação expressa.

II – quando houver lotes no interior da poligonal de cercamento, com uso diverso do exclusivamente residencial; ou

III – existência de lotes no interior da poligonal de cercamento, de uso Institucional Equipamento Público – INST-EP, nos termos da LUOS.

§3º A existência de Espaços Livres de Uso Público – ELUPs não influencia na classificação dos loteamentos.

§ 4º Na hipótese da modalidade de condomínio de lotes, não existe impedimento de existência de lotes de uso não residencial dentro da poligonal de fechamento.

Art. 5º A classificação do loteamento, na forma desta Lei Complementar, será utilizada para fins de definição das hipóteses em que é possível o loteamento fechado, condomínio de lotes ou o loteamento de acesso controlado.

Subseção I

Do loteamento fechado e de acesso controlado

Art. 6º No loteamento classificado na categoria A; é permitida a modalidade de loteamento fechado, após firmado o termo de concessão de uso das áreas públicas integrantes do empreendimento.

Parágrafo único. **No** loteamento fechado são aplicáveis as regras estabelecidas pela entidade representativa dos moradores para acesso de visitantes ao empreendimento, observadas as condições estabelecidas no termo de concessão de uso.

Art. 7º Para o loteamento classificado na categoria B é permitida a modalidade de loteamento de acesso controlado, na forma desta Lei Complementar, que abrangerá o seguinte:

I - lotes de uso comercial, industrial, institucional e de prestação de serviço, conforme art. 4º, §2º, I desta Lei Complementar;

II – áreas que não forem objeto de termo de concessão de uso, na forma desta Lei Complementar.

Art. 8º Havendo no interior da poligonal de fechamento vias classificadas nos termos do art. 4º, § 2º, I desta Lei Complementar, o loteamento poderá ser incluído na modalidade de loteamento fechado desde que a entidade representativa dos moradores, realize estudo de tráfego e aplique as medidas mitigadoras necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local.

§1º Para o fechamento dos loteamentos de que trata o caput deste artigo é exigida anuência prévia do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§2º Nos casos previstos no *caput*, até a finalização dos estudos e aplicação das medidas mitigadoras e compensatórias necessárias à qualidade da circulação urbana no local, é garantido a qualquer cidadão o acesso às vias públicas não objeto de concessão de uso.

Art. 9º A solicitação para a conversão de loteamento registrado para uma das modalidades previstas nesta Subseção é realizada mediante requerimento da entidade representativa dos moradores do loteamento, endereçada ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

Subseção II

Do condomínio de lotes

Art. 10. No loteamento classificado na categoria A é permitida a modalidade de condomínio de lotes.

Art. 11. Para constituição do condomínio de lotes deve ser observado o disposto na Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no art. 1358-A da Lei Federal no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na Lei Federal no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, na Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Distrital no 40.254, de 11 de novembro de 2019.

§ 1º A modalidade de condomínio de lotes é admitida em novos parcelamentos do solo e áreas de regularização fundiária, desde que definida no projeto de urbanismo antes do registro cartorial.

§ 2º Na hipótese de regularização fundiária, o registro do condomínio de lotes, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de dezembro de 1964, deve ser

providenciado concomitantemente ao registro do respectivo projeto urbanístico.

Art. 12. Para os efeitos desta Lei, considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção regularmente constituída na forma da lei.

Art. 13. Os condomínios de lotes devem se adequar ao traçado do sistema viário, às normas urbanísticas e ambientais vigentes, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 14. Os projetos dos condomínios de lotes devem atender obrigatoriamente, no mínimo, as seguintes exigências:

I – O sistema viário com dimensões mínimas definidas pelas normas urbanísticas; e

II – Infraestrutura básica constituída pelos serviços de abastecimento, esgotamento sanitário, sistema de drenagem, disposição dos resíduos sólidos, fornecimento e distribuição de energia elétrica e rede de telefonia e comunicação, nas áreas comuns.

Art. 15. O projeto de urbanismo do condomínio de lotes deve prever a destinação de percentual mínimo, na forma definida no PDOT, de área livre e edificável, para lotes de uso Institucional – INST, Institucional Equipamento Público – Inst-EP e ELUPs, fora da área do condomínio.

§1º As áreas previstas no caput devem estar situadas fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contíguas ao empreendimento, devendo estar dentro do Setor Habitacional ou Região Administrativa em que estiver inserido o parcelamento, observadas as disposições do regulamento desta Lei Complementar.

§2º. A definição da localização das áreas previstas no caput depende de estudo prévio elaborado pelo empreendedor e manifestação sobre a viabilidade pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º As áreas previstas no caput passam ao domínio do Distrito Federal no ato do registro do loteamento, devendo constar essa indicação no memorial descritivo.

Art. 16. Para as áreas de regularização fundiária é considerada a situação fática da ocupação, nos termos do art. 131 da Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, e suas alterações.

Parágrafo único. Na fixação de índices urbanísticos para novos parcelamentos é observada a legislação específica, bem como o regulamento.

Art. 17. A solicitação de loteamento na modalidade prevista nesta Subseção pode ser realizada mediante requerimento da entidade representativa dos moradores do loteamento, endereçada ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS

Art. 18. Para o fechamento do loteamento, em qualquer das modalidades previstas nesta Lei Complementar, são observados os seguintes parâmetros:

I – altura máxima de 2,70 metros para as grades, alambrados, muros ou soluções mistas;

II – transparência visual mínima de 70% para as formas de fechamento das divisas voltadas para logradouros públicos.

§1º Não se aplica o percentual mínimo de transparência visual nos casos em que o cercamento do lote coincidir com o cercamento do loteamento em que estiver inserido.

§2º Em caso de divergência entre os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar e na norma urbanística específica, aplica-se aquela que melhor se adequar à situação fática do loteamento.

§3º Para os parcelamentos do solo implantados de fato, até 13 de setembro de 2018, fica permitido a manutenção do fechamento já existente.

Art. 19. Nos casos previstos nesta Lei Complementar, é admitida a instalação de guarita em área pública, devendo ser observada a área máxima de 30m².

Parágrafo 1º. Podem ser instaladas, no máximo 2 guaritas em uma mesma divisa do loteamento, podendo haver em cada loteamento o número máximo de 4 guaritas, observado o parâmetro definido no *caput*.

Parágrafo 2º. As edificações de portarias e guaritas em loteamentos já implantados até 13 de setembro de 2018, fica garantida a manutenção das edificações de portarias e guaritas já existentes.

CAPÍTULO IV

DA OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

Art. 20. O Poder Público pode outorgar a concessão de uso onerosa em favor da entidade representativa dos moradores do loteamento, referente às:

- I – vias locais e ELUPs existentes nos loteamentos; e
- II – áreas públicas destinadas à construção de guaritas.

Art. 21. A onerosidade da concessão de uso é decorrente do ônus assumido pela entidade representativa dos moradores quanto à obrigatoriedade de manutenção, conservação e limpeza das áreas concedidas, aí incluído o pagamento da energia referente à iluminação de vias e logradouros, conforme descrito no art. 22 desta Lei Complementar, despesas essas que, durante a vigência do Termo de Concessão de Uso, não mais serão de responsabilidade do Poder Público.

Art. 22. A manutenção e conservação deve incluir, no mínimo:

- I – o tratamento paisagístico da área pública externa, lindeira ao loteamento, de forma a amenizar os impactos decorrentes do fechamento do loteamento e de seus lotes;
- II – a preservação e manutenção do meio ambiente, da urbanização local e da infraestrutura instalada;
- III – a recuperação de quaisquer danos causados pelos concessionários à área objeto da outorga de concessão de uso; e
- IV – a responsabilidade pelo pagamento referente à iluminação e à limpeza da área, inclusive em relação à disposição dos resíduos sólidos.

Art. 23. A outorga da concessão de uso onerosa é realizada por meio de contrato, firmado entre a entidade representativa dos moradores e o Distrito Federal, após a aprovação e registro do projeto urbanístico ou após a regularização dos loteamentos, e terá o prazo máximo de vigência de 30 anos, podendo ser prorrogado.

§1º A forma de celebração do contrato se dará nos termos do regulamento.

§2º A outorga da concessão de uso onerosa será renovada pelo Poder Público se não houver alteração das situações de fato e de direito em relação ao loteamento.

Art. 24. O Poder Executivo pode retomar a área objeto do termo de concessão de uso, de forma total ou parcial, permanente ou transitória, em caso de inadimplemento, nos termos previstos no regulamento desta Lei Complementar, sempre observada a prévia notificação do concessionário, a ampla defesa e o contraditório.

Art. 25. Para a celebração do contrato de Concessão de Uso é inexigível a licitação, em razão da vinculação das áreas públicas ao loteamento no perímetro objeto de cercamento-caracterizando-se a inviabilidade de competição.

Parágrafo único. Cabe à autoridade responsável pela aprovação do projeto urbanístico, em face da assinatura do Contrato de Concessão de Uso, atestar a inexigibilidade na forma do art. 26 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

CAPÍTULO V

DA ENTIDADE REPRESENTATIVA

Art. 26. A entidade representativa, para os fins desta Lei, é legalmente constituída, sem fins lucrativos, pela maioria dos moradores do loteamento, com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento.

§1º A entidade representativa de que trata este artigo deve comprovar a adesão da maioria dos moradores junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, a fim de demonstrar sua legitimidade representativa.

§2º As disposições referentes à documentação necessária para demonstração de legitimidade e deliberações da entidade representativa serão objeto de regulamento do Poder Executivo.

§3º. Em se tratando de condomínios de lote, entende-se por entidade representativa o condomínio legalmente constituído, representado pelo seu síndico.

Seção I

Da contribuição de manutenção

Art. 27. A entidade representativa, constituída na forma do art. 36-A da Lei Federal no 6.766, de 1979, tendo em vista a sua natureza jurídica, vincula-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração do loteamento sujeita seus moradores à normatização e à disciplina constante de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Art. 28. A cotização de que trata o artigo anterior se dá pela contribuição de manutenção, que configura contraprestação pelos serviços de manutenção prestados pela entidade representativa em favor do loteamento.

§1º O morador sujeito à cotização não será obrigado associar-se à entidade representativa, qualquer que seja sua modalidade.

§2º O pagamento da contribuição de manutenção é devido à entidade representativa que comprovar a adesão da maioria dos moradores, na forma do art. 25 desta Lei Complementar.

Art. 29. O cálculo do valor da contribuição de manutenção deve considerar os gastos com as áreas comuns e as áreas públicas do loteamento.

Art. 30. As receitas relativas à contribuição de manutenção são registradas contabilmente em livros e contas separadas da entidade representativa.

Art. 31. O disposto na presente seção não se aplica aos condomínios de lotes legalmente constituídos, cujo regramento, para fins de normatização e contribuição, observará a legislação específica para esta figura.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 32. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar para loteamento fechado e loteamento de acesso controlado, aplicam-se unicamente aos fechamentos existentes até 13 de setembro de 2018.

Parágrafo único. O fechamento de novos parcelamentos ou daqueles objeto de regularização fundiária mas cujo cercamento não ocorreu até a data prevista no *caput* deve observar as normas e parâmetros fixados em legislação específica.

Art. 33. Fica autorizada a concessão de uso de bens imóveis do Distrito Federal, na forma e nos casos previstos nesta Lei Complementar, em atendimento ao disposto no art. 47, §1º, art. 48 e art. 49, da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 34. A inobservância aos parâmetros e obrigações estabelecidos nesta Lei Complementar sujeita o infrator à advertência, multa e, caso não seja providenciada a adequação no prazo regulamentar, a remoção da infraestrutura instalada.

§1º A especificação das infrações para fins de aplicação das penalidades previstas no *caput*, bem como as respectivas correlações, serão as do regulamento.

§ 2º Aplica-se o *caput*, no que couber, o disposto no Capítulo V da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

§ 3º A instalação de guarita ou fechamento do loteamento em desacordo com o previsto nesta Lei Complementar e em seu regulamento possibilita a retirada, pelo responsável pela estrutura, às suas expensas, no prazo estabelecido na notificação, sem prejuízo do Poder Público proceder à demolição e recolhimento das instalações às custas do responsável, em caso de descumprimento.

Art. 35. As obras e elementos de edificação previstos nesta Lei Complementar devem seguir as disposições do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE.

§1º É garantida a manutenção da altura, transparência visual e da dimensão das edificações em que a implantação do fechamento ocorreu em data anterior à publicação desta Lei Complementar.

§2º É dispensado o licenciamento da construção de guaritas já instalada até 13 de setembro de 2018.

Art. 36. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve manter banco de dados com a localização dos loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes, e disponibilizar as informações no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - SITURB.

Art. 37. Os dispositivos desta Lei Complementar prevalecem sobre os constantes em legislação específica anterior à sua vigência.

§1º O órgão de fiscalização deverá implementar plano de fiscalização, com o objetivo de garantir o cumprimento das disposições desta Lei Complementar.

§2º Em todas as modalidades de loteamentos é garantido o acesso aos agentes públicos para fiscalização das condições das áreas públicas objeto do termo de concessão de uso de que trata esta Lei Complementar, bem como para manutenção das áreas públicas não concedidas.

Art. 38. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo máximo de noventa dias, contados da data de sua publicação.

Art. 39. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2020.

131ª da República e 59ª de Brasília.

IBANEIS ROCHA

ANEXO ÚNICO GLOSSÁRIO

I – áreas comuns – áreas de acesso e uso coletivo no interior do lote, da projeção ou da edificação.

II - áreas de influência do Conjunto Urbanístico de Brasília – limite da poligonal de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, definida na Portaria no 68, de 15 de fevereiro de 2012;

III - Conjunto Urbanístico de Brasília – Zona Urbana do Conjunto Tombado, conforme previsão contida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal;

IV – controle de acesso: limitação de trânsito de veículos e pedestres por meio de guaritas, portarias, portões, cancelas, circuito interno de TV ou soluções similares, mediante autorização do Poder Executivo, na forma desta Lei Complementar e de seu regulamento;

V – espaço livres de uso público - ELUP: áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes;

VI – fechamento do loteamento: instalação de grades, alambrados, muros ou soluções mistas no limite do loteamento, nos termos desta Lei Complementar;

VII – guarita: edificação construída como abrigo para sentinelas, para controlar o acesso de pedestres e veículos ao loteamento, podendo ser integrada por banheiro, copa, sala de descanso e almoxarifado;

VIII – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, em qualquer das modalidades previstas nesta Lei Complementar;

IX – norma urbanística: leis, decretos, portarias, diretrizes urbanísticas, memoriais descritivos, normas de edificação, uso e gabarito, parâmetros urbanísticos, orientações e princípios jurídicos que disciplinam a atuação da Administração e dos particulares com vista ao correto ordenamento do solo para fins urbanísticos;

X – uso residencial exclusivo: onde é permitido o uso exclusivamente residencial, nas categorias habitação unifamiliar e multifamiliar;

XI – uso não residencial: uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial.

XII – transparência visual: somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente;

XIII – via arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

XIV – via coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.;

XV – via de atividades: sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro em áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, e ao uso misto, que privilegia o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas, e se

Configura como uma área de confluência das pessoas que pode estar associada, em seu percurso, à via de circulação;

XVI – via de circulação: sistema viário estruturante que visa à articulação interurbana de setores ou bairros, para conferir, inclusive, conectividade às centralidades, e que pode se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

XVII – via de circulação expressa: sistema viário estruturante associado a eixos e corredores de transporte público coletivo, exclusivos ou não;

XVIII - via de circulação de vizinhança: sistema viário complementar que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança, comportando vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

XIX – via local: via caracterizada por interseções em nível não metaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

XX – Via parque: sistema viário de contorno de espaços livres de uso público, parques urbanos e áreas protegidas, constituindo acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano.