



PL 354 /2011

**PROJETO DE LEI Nº.  
(DO DEPUTADO AGACIEL MAIA)**

Assessoria de Plenário e Distribuição

Ao Setor de Protocolo Legislativo para registro e em seguida, à Assessoria de Plenário para análise de admissão e distribuição, observado o art. 132 do RI.

Em, 26/05/11

Itamar Pinheiro Lima  
Chefe da Assessoria de Plenário

**Dispõe sobre o fechamento de loteamentos, denominados de residenciais ou condomínios horizontais no Distrito Federal e dá outras providências.**

**A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL** decreta:

**Art. 1º** - São considerados loteamentos para os fins desta Lei, os condomínios e residenciais horizontais, devidamente regularizados ou passíveis de regularização, constituídos de um conjunto de edificações, sob a forma de unidades unifamiliares, isoladas entre si, destinadas para fins residenciais.

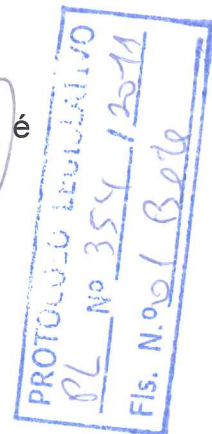
**Art. 2º** - Os loteamentos residenciais poderão ser delimitados por cercas ou muros, respeitando as regras do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo único** – a delimitação prevista no caput deste artigo, poderá ser construída com grades, muros de alvenaria, cercas vivas, cercas de arame, ou de qualquer material durável.

**Art. 3º** - A altura máxima da cerca ou muro que cerca o condomínio horizontal fechado deverá ser de até três metros acima do nível do terreno.

**Parágrafo Único** - Em caso de cercamento com muro de alvenaria, é obrigatório o acabamento em ambos os lados.

ASSASSORIA DE PLENARIO E DISTRIB. 24/Mai/2011 17:54





## CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

*Gabinete do Deputado Agaciel Maia*

**Art. 4º** - Os loteamentos previstos nesta Lei poderão ter uma portaria central de acesso aos moradores e visitantes.

**Parágrafo único** – As portarias previstas no *caput* deste artigo, poderão ser constituídas por: cancelas, guaritas, circuito interno de TV e meios de identificação para controle de automóveis e pessoas.

**Art. 5º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 6º** - Revogam-se as disposições em contrário.

### JUSTIFICATIVA

O referido projeto busca disciplinar as regras de cercamento dos loteamentos em condomínios e residenciais horizontais.

Os condomínios horizontais fechados sinalizam um novo estilo de moradia no país.

Denomina-se condomínio, de acordo com o que nos ensina Caio Mário da Silva Pereira em seu livro Instituições de Direito Civil “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”.

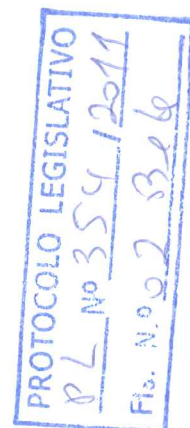
No atual Código Civil de 2.002, o assunto é tratado nos artigos 1.314 e 1.330, em dois capítulos – VI e VII.

O termo loteamento tem a significação genérica de ato de lotear. Lotear significa parcelar um terreno urbano em unidades menores, denominadas lotes, para fins de construção de uma casa para moradia.

O loteamento fechado consiste na subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, devendo ser essa gleba cercada ou murada em todo seu perímetro, de modo a manter sob controle o acesso aos lotes.

Câmara Legislativa do Distrito Federal

Placa Municipal Quadra 2 Lote 5 Setor de Indústrias Gráficas - GABINETE 07  
Brasília - DF - Brasil - CEP: 70094-902  
Fone: +55 (61) 3348-8070 - 71 / 72 - 73 / 74 / 75





**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
*Gabinete do Deputado Agaciel Maia*

Em todo país, verifica-se uma considerável valorização do solo urbano nas áreas onde estão implantados os condomínios horizontais fechados, a maioria com instalação de residências unifamiliares de excelente padrão.

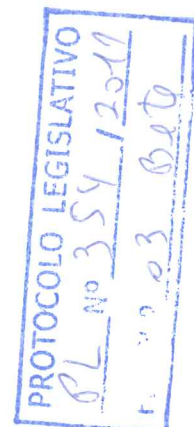
A população, de forma geral, está preocupada, principalmente, com a questão de segurança e a busca de um ambiente tranquilo para morar, aspectos presentes nos discursos dos moradores desses espaços.

No Distrito Federal, os chamados condomínios horizontais surgiram na metade da década de setenta e hoje abrigam uma população perto de 500 mil pessoas, o que representa  $\frac{1}{4}$  da população da capital do país nessa nova forma de moradia, representada pelos condomínios horizontais fechados.

Aqui, o primeiro condomínio que se tem notícia surgiu no ano de 1975 e é conhecido como Quintas da Alvorada, localizado no Setor Habitacional São Bartolomeu, próximo a QI 27 do Lago Sul e hoje já regularizado ambiental e urbanisticamente.

Quatro principais fatores contribuíram para o surgimento dos condomínios fechados na capital federal, como:

- a) a baixa oferta de moradia e a falta de uma política habitacional voltada para a classe média,
- b) os altos valores dos imóveis,
- c) a omissão do Poder Público, com fiscalização e medidas eficientes que inibissem as ações e parcelamentos irregulares do solo e,
- d) a ação de empreendedores que, diante da enorme burocracia para a liberação dos parcelamentos tomaram a iniciativa de lançar os empreendimentos de forma irregular, isto é, sem obedecer o prescrito na Lei Federal 6.766/79, lei de parcelamento do solo.





**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
*Gabinete do Deputado Agaciel Maia*

Propositalmente, não citamos os condomínios implantados em terras públicas, pertencentes à União ou ao Governo local, cujo parcelamento se deu pela ação de grileiros, que de má-fé, enganaram pessoas que buscavam um lugar digno para morar com sua família. Esses parcelamentos representam cerca de 18% dos condomínios hoje existentes.

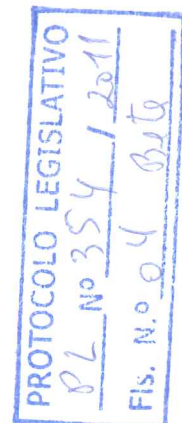
Por fim, após o surgimento dessa nova modalidade de moradia, muitas histórias foram escritas e fato é que, somente agora, com vontade política, é que se começa a tomar corpo à regularização desses parcelamentos, uma vez que a existência dos condomínios é um fato irreversível.

Essa comunidade hoje envolve um elevado contingente humano – próximo aí de meio milhão de pessoas – que necessita de uma solução urgente de regularização. Ao longo desses anos, muito foi feito pela própria comunidade, com recursos próprios, sem depender ou esperar por ações governamentais para melhorar a qualidade de vida, como obras de infraestrutura de água, luz, pavimentação de ruas, implantação de áreas de lazer, segurança, portaria com controle de entrada e saída, plantio de árvores, ajardinamento etc.

Temos que reconhecer que, mesmo na clandestinidade, os condomínios implantados atendem a aspiração da sociedade, principalmente no que diz respeito ao déficit habitacional, qualidade de vida e segurança.

Lembramos, ainda, que na verdade, essa comunidade foi responsável pela ocupação de áreas periféricas próximas ao centro da capital federal, onde, diferente de outras capitais brasileiras, essas áreas foram ocupadas e invadidas por favelas, como os diversos morros da capital carioca e paulista.

É fato, em todo o país, que a violência é um problema social que aflige, principalmente, a população das grandes metrópoles. Por isso, com base nos argumentos dos moradores, justificamos tal proposição de permitir o fechamento dos condomínios, principalmente, por uma questão de segurança, fato que vem preocupando, de modo geral, a população. Os condomínios





**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
*Gabinete do Deputado Agaciel Maia*

horizontais resolveram de maneira própria esse problema, arcando, os próprios moradores com o ônus desse serviço, realizando a implantação de muros/grades, rondas internas e vigias que controlam nas guaritas a entrada e saída de moradores e visitantes, dificultando, assim, ações de vândalos e bandidos, com assaltos e furtos nas dependências do residencial.

Temos que reconhecer que esse novo modelo adotado, através de parceria entre Governo e Sociedade, vem beneficiando a comunidade e o governo local, uma vez que, por mais que o Estado tente, não consegue se fazer presente e proporcionar segurança a toda a população, principalmente com ações preventivas.

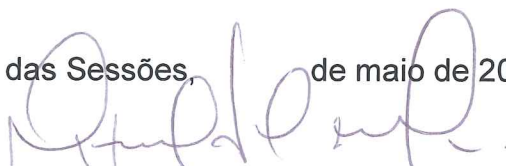
É função do Poder Público criar políticas públicas habitacionais, nos termos do Art. 327 da Lei Orgânica do Distrito Federal, in verbis:

*“A política habitacional do Distrito Federal será dirigida ao meio urbano e rural, em integração com a União, com vistas à solução da carência habitacional, para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de média e baixa renda.”*

**Fica evidenciado que o projeto ora apresentado, pretende disciplinar a forma de cercamento dos condomínios e residenciais horizontais, não pretendendo o presente projeto, criar regras de parcelamento do solo, nem o ordenamento territorial, que, nos termos do art. 71, parágrafo único, inciso V, é de competência exclusiva do Poder Executivo.**

Em face da importância da matéria, contamos com o apoio dos nobres pares para a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, de maio de 2011.

  
Deputado Distrital **AGACIEL MAIA**

