



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA  
DEPUTADO AGACIEL MAIA

CAF  
05/11/13

L I D O

Em, 22/05/13

Assessora de Plenário

IND 11377 /2013

**INDICAÇÃO Nº.**  
**(DO DEPUTADO AGACIEL MAIA)**

*Sugere ao Poder Executivo do Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal, a manutenção dos muros e portarias nos loteamentos, denominados de residenciais ou condomínios horizontais no Distrito Federal.*

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL, nos termos do art. 143, de seu Regimento Interno, sugere ao Poder Executivo do Distrito Federal, por intermédio da Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal, a manutenção dos muros e portarias nos loteamentos, denominados de residenciais ou condomínios horizontais no Distrito Federal.

**JUSTIFICATIVA**

Foi sancionado em 2012, a Lei nº 4.893, de 26 de julho de 2012, de autoria do Poder Executivo, que tratava de loteamentos fechados no âmbito do Distrito Federal, e declarada inconstitucional em maio de 2013, visto que, o TJDFT entende que esta é uma matéria que trata do uso e ocupação do solo, e portanto, deve ser apresentada por iniciativa do Poder Executivo, precedida de estudos técnicos e participação popular, conforme prevê o artigo 56 das disposições transitórias, da Lei Orgânica do DF, in verbis:

*“Até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Governador do Distrito Federal poderá enviar, precedido de participação popular, projeto de lei complementar específica que estabeleça o uso e a ocupação de solo ainda não fixados para determinada área, com os respectivos índices urbanísticos.*

Sector Protocolo Legislativo  
IND Nº 11377/2013  
Folha Nº 01 - 01

8 19335

MEMORIA DE VOTO E JUSTIFICATIVA DE AGACIEL MAIA



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA**  
**DEPUTADO AGACIEL MAIA**

*(Artigo e parágrafo único acrescentados pela Emenda à Lei Orgânica nº 40, de 2002, e alterados pela Emenda à lei Orgânica nº49, de 2007.)*

*Parágrafo único. A alteração dos índices urbanísticos, bem como a alteração de uso e desafetação de área, até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser efetivadas por leis complementares específicas de iniciativa do Governador, motivadas por situação de relevante interesse público e precedidas da participação popular e de estudos técnicos que avaliem o impacto da alteração, aprovados pelo órgão competente do Distrito Federal.”*

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”.

Em um condomínio, como determina a Lei Federal 4.591, existem áreas de lazer, ruas e calçadas que fazem parte do uso comum, exclusivo dos moradores daquele empreendimento, como poder ser observado hoje, em diversas cidades brasileiras.

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.



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA**  
**DEPUTADO AGACIEL MAIA**

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 a manutenção de muros e portarias dos condomínios, principalmente, por uma questão de segurança, fato que vem preocupando, de modo geral, a população. Os condomínios 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.”*



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA**  
**DEPUTADO AGACIEL MAIA**

**Fica evidenciado que a presente proposição, pretende sugerir ao Governo do Distrito Federal um maior empenho no sentido de autorizar e disciplinar a forma de cercamento que já existe, nos condomínios e residenciais horizontais.**

Em face da importância da matéria, sugerimos então, que o Poder Executivo encaminhe a esta Casa Legislativa, novo Projeto de Lei Complementar, visto que, a Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios, está tomando providências no sentido de realizar os estudos técnicos que avaliem o impacto das alterações, bem como a realização das audiências públicas com participação popular.

Contamos com o apoio dos nobres pares para a aprovação desta Indicação.

Sala das Sessões, de maio de 2013.

**Deputado Agaciel Maia**

**Vice-Presidente da Câmara Legislativa**

Setor Protocolo Legislativo  
**LIND** Nº 11377/2013  
Folha Nº 04 - #

**PROJETO LEI COMPLEMENTAR Nº**  
(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

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

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,  
Faço saber que a Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Considera-se loteamento fechado, para 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 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.

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

**§ 2º** Os loteamentos e parcelamentos fechados poderão ser delimitados por grades, muros de alvenaria, cercas vivas ou cercas de arame, com altura máxima de três metros acima do nível do terreno.

**§ 3º** Os loteamentos e parcelamentos implantados de fato que tenham processo de regularização em andamento até a data de publicação desta Lei poderão solicitar autorização de natureza transitória para manutenção dos muros, portaria e demais benefícios previstos nesta Lei à Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios – SERCOND.

**§ 4º** Em caso de cercamento, é obrigatório o acabamento em ambos os lados.

**§ 5º** Nos parcelamentos de solo que tenham projetos urbanísticos aprovados, nos quais estejam previstos projetos arquitetônicos das portarias ou guaritas, a aprovação ou visto do projeto de arquitetura se dará mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – apresentação do projeto de construção perante a Administração Regional competente, elaborado por profissional competente e com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

II - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos devidamente quitado;

II – título de propriedade do imóvel registrado no cartório de registro de imóveis competente ou comprovante da inscrição da área a ser edificada, junto ao Cadastro Imobiliário da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, para fins de cobrança do IPTU;

III – quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativo à área da construção.

**§ 6º** Nos parcelamentos de solo consolidados e em fase de processo de regularização, assim reconhecidos pela Administração Pública do Distrito Federal, a aprovação ou visto do projeto de arquitetura das portarias ou guaritas se dará mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – projeto de construção perante a Administração Regional competente, elaborado por profissional competente e com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

II – comprovante técnico assinado pelo autor do projeto, atestando que foi observado o índice previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a área máxima de construção;

III – será firmado pelo proprietário da obra e pelo autor do projeto, em modelo padrão fornecido pela Administração Regional, declaração conjunta que assegure que as disposições referentes a dimensões, iluminação, ventilação, conforto, segurança e salubridade são de responsabilidade do autor do projeto e do conhecimento do proprietário da obra.

IV - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos;

V – título de propriedade do imóvel registrado no cartório de registro de imóveis competente ou comprovante da inscrição da área a ser edificada, junto ao Cadastro Imobiliário da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, para fins de cobrança do IPTU;

VI – quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativo à área da construção.

**§ 7º** Com relação às portarias e guaritas edificadas, sem a devida licença administrativa, a sociedade civil representativa dos moradores, no prazo de cento e oitenta dias contados da publicação desta Lei, deverá apresentar o projeto de construção, 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 8 de outubro de 1998.

**§ 8º** Aprovado o parcelamento do solo urbano, a sociedade civil representativa dos moradores, no prazo de cento e oitenta dias, contados da data de publicação do Decreto, deverá requerer a Administração Regional competente expedição do alvará e habite-se das portarias e guaritas.

**§ 9º** São dispensadas de apresentação de projeto e licenciamento as construções de grades e muros, exceto de arrimo, que visam proteger os loteamentos fechados, mas, as obras iniciais somente poderão ser edificadas, após Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios – SERCOND –

expedir em favor da entidade civil representativa dos moradores, a autorização de natureza transitória de que trata o artigo 1º, § 3º desta lei complementar.

**Art. 2º.** A Secretaria de Regularização dos Condomínios – SERCOND – no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação desta lei publicará no Diário Oficial do Distrito Federal a relação de todos os parcelamentos de solo urbanos informais consolidados e passíveis de regularização.

**Parágrafo único.** Deverá a SERCOND, no mesmo prazo, publicar a relação de todos os parcelamentos ainda não consolidados, mas, que as partes interessadas tenham requerido, até a data da publicação desta lei, a regularização urbanística, ambiental e fundiária das áreas, que terão prioridade na sua análise.

**Art. 3º** O Distrito Federal poderá 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** Devem ajustar-se aos termos desta Lei os processos e projetos de parcelamento do solo e projetos habitacionais de competência da secretaria de Estado de Regularização de Condomínios do Distrito Federal, 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 à SERCOND.

**Art. 4º** 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. 5º** 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 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 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. 6º** 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 poderão 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. 7º** O não cumprimento no 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. 8º** 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. 9º** O Poder Público, por razões urbanísticas e no 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 deverão ser previamente comunicados por escrito, com prazo de trinta dias de antecedência, aos representantes legais dos loteamentos ou parcelamentos fechados.

**Art. 10** Os loteamentos com autorização poderão ter uma portaria central de acesso dos moradores e visitantes.

§ 1º As portarias previstas neste artigo poderão ser constituídas 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.

**Art. 11** Ficam convalidadas as licenças de construções expedidas pela Administração Regional para as obras edificadas nos parcelamentos de solo urbanos regularizados ou em fase de regularização, bem assim as autorizações transitórias, relativas aos muros, portarias e guaritas, que foram expedidas pela SERCOND em favor da entidade civil representativa dos moradores, em data anterior a publicação desta lei.

**Art. 12** Observado o interesse público, a Administração Regional aprovará ou visará projeto de arquitetura para as edificações em áreas dos parcelamentos de solo urbanos que tenham projeto urbanístico aprovado e obtido a licença de instalação, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – apresentação do projeto de construção perante a Administração Regional competente, elaborado por profissional competente e com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

II - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos devidamente quitado;

III – título de propriedade do imóvel registrado no cartório de registro de imóveis competente ou comprovante da inscrição da área a ser edificada, junto ao Cadastro Imobiliário da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, para fins de cobrança do IPTU;

IV – quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativo à área da construção.

**Art. 13** O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua publicação.

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

**Art. 15** Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 18 de maio de 2013  
125º da República e 54º de Brasília

**AGNELO QUEIROZ**



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
Assessoria de Plenário e Distribuição



Ao Protocolo Legislativo, para registro, e, em seguida, ao SACP, para conhecimento e providências protocolares, informando que a matéria tramitará, em análise de mérito, na CAF (art. 68, I, "e", do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal).

Brasília-DF, 23/05/2013.

FELIPE TRICHES  
Consultor Legislativo  
Matrícula nº 16.786

Setor Protocolo Legislativo  
IND. Nº 113771/2013  
Folha Nº 10 - 10