



Governo do Distrito Federal
Gabinete do Governador

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 331/2024 – GAG/CJ

Brasília, 04 de dezembro de 2024.

A Sua Excelência o Senhor
WELLINGTON LUIZ
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

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 o loteamento de acesso controlado no Distrito Federal, 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 Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal substituta.

Considerando que a matéria necessita de apreciação com a máxima brevidade, solicito, com fundamento no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente proposição seja apreciada em regime de urgência.

Por oportuno, renovo a Vossa Excelência e a Vossos Pares protestos do mais elevado respeito e consideração.

Atenciosamente,

IBANEIS ROCHA

Governador



Documento assinado eletronicamente por **IBANEIS ROCHA BARROS JÚNIOR - Matr.1689140-6, Governador(a) do Distrito Federal**, em 04/12/2024, às 17:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **157766548** código CRC= **F0A5EF8F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Palácio do Buriti, Térreo, Sala T32 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s): 6139611698
Site - www.df.gov.br



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE 2024

(Autoria: Poder Executivo)

Dispõe sobre o loteamento de acesso controlado no Distrito Federal, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Os loteamentos de acesso controlado podem ser implantados no Distrito Federal, observados os critérios e parâmetros definidos nesta Lei Complementar e em seu regulamento.

§ 1º É facultado à entidade representativa dos moradores do loteamento optar pela modalidade de loteamento fechado, na forma desta Lei Complementar e de seu regulamento.

§ 2º Esta Lei Complementar se aplica aos núcleos urbanos informais definidos na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.

§ 3º Aplicam-se aos novos parcelamentos do solo urbano as disposições da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, bem como o contido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º O disposto nesta Lei Complementar não se aplica ao Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, às áreas de influência do CUB, nos termos da Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012, e à Zona Urbana Consolidada, salvo se tratar de área de regularização, assim definida na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.

§ 5º As formas de loteamentos previstas no *caput* e no § 1º deste artigo devem observar as seguintes características:

I - 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, permitida a exigência de identificação e cadastro; e

II - 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, sendo o uso dos lotes exclusivamente residencial.

Art. 2º Para a implantação de loteamentos nas formas previstas nesta Lei Complementar, faz-se necessária a aprovação do projeto urbanístico de fechamento por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no *caput* aos casos em que a aprovação do projeto urbanístico de fechamento ocorrer de forma concomitante à aprovação do projeto urbanístico de regularização fundiária, cuja aprovação se dá por ato do chefe do Poder Executivo.

Art. 3º 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. 4º Para os fins desta Lei Complementar, são consideradas as definições constantes em seu Anexo Único.

Art. 5º No caso de fechamento do parcelamento em uma das modalidades previstas nesta Lei Complementar, há a obrigatoriedade de manutenção, conservação e limpeza das áreas públicas existentes dentro do fechamento pela entidade representativa, incluindo, 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 ocorridos na área objeto da outorga de uso; e

IV - a responsabilidade pelo pagamento referente à iluminação e à limpeza da área, inclusive em relação à disposição dos resíduos sólidos.

Parágrafo único. Em quaisquer das modalidades de fechamento de que trata esta Lei Complementar, aplica-se o disposto na Lei nº 6.615, de 04 de junho de 2020.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO E DAS MODALIDADES DE LOTEAMENTO

Seção I

Da Classificação

Art. 6º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, 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 do fechamento, ocorrerem os seguintes casos:

I - somente vias locais;

II - lotes forem de uso exclusivamente residencial; e

III - lotes de uso institucional privado - Inst, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 2º O loteamento será classificado na categoria B quando, no interior da poligonal do fechamento, ocorrer algum dos seguintes casos:

I - existência de interferências com as seguintes vias:

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

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

III - existência de lotes, no interior da poligonal de fechamento, 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.

Seção II

Das Modalidades

Art. 7º A classificação do loteamento, na forma desta Lei Complementar, é utilizada para fins de definição das hipóteses em que é possível o loteamento de acesso controlado e o loteamento fechado.

§ 1º O loteamento de acesso controlado é permitido nas categorias A e B, de que trata o art. 6º, §§ 1º e 2º, desta Lei Complementar.

§ 2º A modalidade de loteamento fechado é permitida apenas para loteamentos enquadrados na categoria A, de que trata o art. 6º, §1º, desta Lei Complementar.

Art. 8º O fechamento, em quaisquer das modalidades previstas no art. 7º desta Lei Complementar, é permitido mediante aprovação de projeto urbanístico de fechamento, requerido pelo proprietário do loteamento ou da entidade representativa dos moradores, na forma prevista no regulamento desta Lei Complementar.

Subseção I

Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 9º Nos loteamentos classificados nas categorias A e B é permitida a modalidade de loteamento de acesso controlado, na forma desta Lei Complementar.

Parágrafo único. No loteamento de acesso controlado deve ser garantido o acesso às pessoas:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

I - aos lotes de uso comercial, industrial, institucional público - Inst EP e de prestação de serviços;

I - às vias definidas na forma do art. 6º, § 2º, inc. I, desta Lei Complementar; e

III - às áreas que não forem objeto de termo de concessão de uso, na forma desta Lei Complementar.

Art. 10. Para o loteamento de acesso controlado são aplicáveis as regras estabelecidas pela entidade representativa dos moradores, para acesso aos não residentes, pedestres ou condutores de veículos, às áreas públicas ou lotes com uso diverso do residencial, exceto os lotes Inst EP, observado o regulamento desta Lei Complementar.

Subseção II

Do Loteamento Fechado

Art. 11. A modalidade de loteamento fechado é uma faculdade conferida à entidade representativa dos moradores, sendo permitida na Categoria A, de que trata o art. 6º, § 1º, desta Lei Complementar, desde que seja firmado termo de concessão de uso de todas as áreas públicas integrantes do loteamento.

Art. 12. Havendo no interior da poligonal de fechamento a interferência de vias que se insiram na classificação prevista no art. 6º, § 2º, inc. I, desta Lei Complementar, caso seja interesse da entidade representativa dos moradores, o loteamento pode vir a ser incluído na modalidade de loteamento fechado, desde que a interessada realize e tenha aprovado estudo de impacto de vizinhança, conforme define a Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020, ou outra que venha a substituí-la, incluindo eventuais medidas mitigadoras necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local.

§ 1º Nos casos previstos no *caput*, até a finalização dos estudos e aplicação das medidas mitigadoras e compensatórias necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local, deve ser garantido o acesso às pessoas para utilização das vias públicas não objeto de concessão de uso.

§ 2º Apenas será admitido o disposto no *caput* quando o loteamento for classificado na categoria B, exclusivamente pela hipótese do inciso I do § 2º do art. 6º desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS

Art. 13. Para o fechamento do loteamento, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei Complementar, devem ser observados os seguintes parâmetros:

I - altura máxima de 2,7 metros para as grades, alambrados, muros ou soluções mistas; e

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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

§ 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, com base em análise técnica a ser realizada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 14. É admitida a instalação de guarita e portaria em área pública, na forma desta Lei Complementar, devendo ser observada a área máxima de 30 m².

Parágrafo único. A quantidade de guaritas a serem instaladas depende do número de acessos previstos para o loteamento, observado o parâmetro definido no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO IV

DA OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

Art. 15. O Poder Público pode expedir a outorga onerosa de concessão em favor da entidade representativa dos moradores do loteamento, referentes às:

- I - vias locais e Elups existentes nos loteamentos;
- II - áreas públicas destinadas à construção de guaritas; e
- III - hipóteses previstas no art. 12 desta Lei Complementar.

§ 1º Na modalidade de acesso controlado, não é obrigatória a outorga de uso de todas as áreas públicas existentes no loteamento, cabendo à entidade representativa indicar as áreas públicas que deverão constar no contrato de concessão de uso.

§ 2º Deve ser garantido o acesso às áreas públicas que não forem objeto da outorga de uso, na forma desta Lei Complementar.

Art. 16. A outorga onerosa da concessão de uso é realizada por meio de contrato, firmado entre a entidade representativa dos moradores e o Distrito Federal, com base no projeto urbanístico de fechamento aprovado e após o registro do projeto urbanístico de regularização fundiária.

§ 1º A outorga de concessão de uso onerosa de que trata o *caput* tem o prazo máximo de vigência de 30 anos, podendo ser prorrogado.

§ 2º O contrato de concessão de uso será firmado na forma do regulamento desta Lei Complementar, e será celebrado exclusivamente no caso de loteamento fechado e loteamento de acesso controlado que opte pelo uso exclusivo de áreas públicas internas, não se aplicando aos loteamentos de acesso controlado sem exclusividade de uso de áreas públicas.

Art. 17. A onerosidade da concessão de uso se dá pelo pagamento de preço público do valor correspondente à área pública objeto da concessão de uso, conforme definido no regulamento desta Lei Complementar, podendo-se considerar:

I - a análise dos valores despendidos na manutenção e conservação das áreas públicas a serem objeto da outorga de uso;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

II - a proporcionalidade da área pública objeto de contrato de concessão de uso em relação à área privada; e

III - a possibilidade de realização de celebração de parceria com o Poder Público, na realização de intervenções de interesse público, sem fins lucrativos e de conveniência comunitária.

§ 1º O pagamento do preço público de que trata o *caput* será realizado por meio da Outorga Onerosa de Concessão para Uso Exclusivo de Área Pública - OCEX, anualmente, sendo permitido o pagamento em parcelas sucessivas e periódicas.

§ 2º A aprovação do projeto urbanístico de fechamento que pretenda restringir o acesso às áreas indicadas no art. 15 desta Lei Complementar está condicionada ao pagamento do valor do preço público de que trata o § 1º deste artigo, observado o seu regulamento.

§ 3º O preço público de que trata o § 1º deste artigo não se aplica à concessão de uso de áreas públicas inseridas em Reurb-S.

§ 4º Os valores arrecadados em razão do pagamento do preço público de que trata o inc. II do *caput* deste artigo integrarão em 50% o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - Fundurb e em 50% o Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social - Fundhis.

§ 5º O inadimplemento acarretará inscrição em dívida ativa e cobrança judicial.

Art. 18. O Poder Executivo pode rescindir o contrato de concessão de uso, com consequente retomada da área objeto da outorga de uso, em caso de inadimplemento do pagamento do preço público, de forma total ou parcial, permanente ou transitória, nos termos previstos na regulamentação desta Lei Complementar, sempre observada a constituição em mora, a prévia notificação, o contraditório e a ampla defesa do concessionário.

§ 1º No caso previsto no *caput*, devem ser removidos, no prazo de 90 dias, os seguintes elementos:

I - fechamento de área pública que confrontar com área pública externa ao loteamento;

II - guaritas, portões, cancelas ou soluções similares; e

III - outros elementos de restrição e controle de acesso ao loteamento.

§ 2º Caso não sejam removidos os elementos tratados no § 1º deste artigo, o Poder Público realizará a remoção, às expensas dos proprietários dos lotes, daquele que figurava como concessionário ou entidade representativa, na forma a ser definida no regulamento desta Lei Complementar.

§ 3º Os valores dos serviços de demolição e da reconstituição da área pública efetuados pelo órgão de fiscalização são cobrados do infrator e, em caso de não pagamento, os valores serão inscritos em dívida ativa.

Art. 19. Até que seja finalizada a análise do projeto urbanístico de regularização fundiária, o Poder Público pode expedir autorização de uso em favor da



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

entidade representativa dos moradores do loteamento, referentes às áreas previstas no art. 15, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

§ 1º Aplica-se, no que couber, os critérios, obrigações, parâmetros e penalidades previstos para a celebração de contrato de concessão de uso para o caso disciplinado neste artigo, inclusive o disposto no Capítulo IV desta Lei Complementar.

§ 2º A autorização de uso de que trata o *caput* é precária, podendo ser revogada a qualquer tempo, e não garante a regularização de áreas com restrições urbanísticas e ambientais, sem que caiba ao interessado qualquer direito à indenização.

Art. 20. Nos casos em que o loteamento em regularização esteja integralmente localizado em área particular, o Poder Público pode expedir autorização de uso em favor do proprietário do loteamento ou da entidade representativa dos moradores do loteamento, desde que:

I - já tenha sido apresentado o projeto urbanístico de regularização, na forma do regulamento desta Lei Complementar; e

II - mediante contrapartida urbanística calculada na forma do artigo 17 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, devem ser consideradas as áreas previstas como públicas no projeto de regularização em aprovação.

Art. 21. É inexigível a licitação para as áreas de que trata esta Lei Complementar, para a celebração do contrato de Concessão de Uso, sempre que a utilização da área pública estiver inserida no loteamento, o que caracteriza a inviabilidade de competição.

Art. 22. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto do contrato de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público, não ensejando aos proprietários ou moradores qualquer direito à indenização.

Art. 23. Os contratos de promessa de venda e compra de lotes deve conter, além dos requisitos previstos no art. 26, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cláusula específica de ciência do comprador sobre os direitos e obrigações do contrato de concessão de uso.

CAPÍTULO V

DA ENTIDADE REPRESENTATIVA E DA CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO

Art. 24. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, a entidade representativa dos moradores é aquela legalmente constituída pela maioria dos moradores do loteamento, com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, das áreas comuns 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.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 2º As disposições referentes à documentação necessária para demonstração de legitimidade e deliberações da entidade representativa serão objeto de regulamento pelo Poder Executivo, observado o disposto na legislação de regência.

Art. 25. A entidade representativa é responsável pela administração do loteamento na forma prevista neste artigo.

Parágrafo único. Os moradores estão sujeitos à normatização e à disciplina de utilização e convivência, constantes de seus atos constitutivos de sua entidade representativa, conforme previsto no art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Art. 26. A cotização de que trata o artigo anterior se dá pela contribuição de manutenção, que se configura como contraprestação pelos serviços de manutenção prestados pela entidade representativa em favor do loteamento.

§ 1º O morador sujeito à cotização prevista nesta Seção não será obrigado a associar-se à entidade representativa, qualquer que seja sua modalidade, não se confundindo a contribuição de manutenção com a taxa associativa.

§ 2º O pagamento da contribuição de manutenção é devido à entidade representativa que comprovar adesão da maioria dos moradores, na forma do art. 23 desta Lei Complementar.

§ 3º No caso de condomínio de lote, legalmente constituído, a normatização e forma de contribuição deve observar a legislação específica para esta modalidade de fechamento.

Art. 27. O cálculo do valor da contribuição de manutenção deve considerar os gastos com as áreas comuns e as áreas públicas do loteamento.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 28. Em caso de inobservância dos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, bem como de fechamento do loteamento em desconformidade com as disposições desta Lei Complementar e de seu regulamento, fica o infrator sujeito a advertência, multa e, caso não seja providenciada a adequação no prazo regulamentar, remoção do fechamento ou guarita instalados.

§ 1º Caso haja necessidade de remoção do fechamento ou de guarita, deve o responsável pela estrutura, às suas expensas, providenciar a retirada no prazo estabelecido na notificação, sem prejuízo de que o poder público proceda à retirada à custa do responsável, em caso de inércia.

§ 2º A especificação das infrações para fins de aplicação das penalidades previstas no *caput*, bem como as respectivas correlações, são as indicadas no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 29. Aplica-se às disposições deste Capítulo, no que couber, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, e na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 30. Fica garantida a manutenção do fechamento do loteamento em processo de regularização, regularizado ou registrados, unicamente aos fechamentos existentes até 13 de setembro de 2018, observados os procedimentos previstos no regulamento desta Lei Complementar.

§ 1º Não se aplicam aos loteamentos em processo de regularização com fechamento já existente na data indicada no *caput*, os parâmetros previstos no Capítulo III desta Lei Complementar, devendo ser observada a situação fática constatada no marco temporal previsto no *caput*.

§ 2º Para o fechamento dos parcelamentos do solo urbano registrados em data posterior à indicada no *caput*, se aplica o disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023.

§ 3º Para a garantia de que trata o *caput*, o interessado deve apresentar o respectivo requerimento, na forma e no prazo a serem previstos no regulamento desta Lei Complementar, e formalizar, conforme o caso, a outorga onerosa de concessão de uso, conforme disposto nesta Lei Complementar.

§ 4º Devem ser observados os parâmetros fixados nesta Lei Complementar, aos seguintes casos de fechamento:

I - para parcelamento em processo de regularização fundiária não realizada até a data prevista no *caput* deste artigo; e

II - para parcelamento em processo de regularização que não cumprir o disposto no § 3º deste artigo.

Art. 31. O fechamento do loteamento previsto nesta Lei Complementar é condicionado ao início e condução do processo de regularização fundiária do respectivo loteamento, nos prazos estabelecidos em ato próprio do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. A inércia do interessado na condução do processo administrativo de regularização fundiária, de forma injustificada, acarretará a cassação da autorização de uso de área pública porventura concedida.

Art. 32. Atendidas as condições dispostas nesta Lei Complementar, o órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial comunicará ao órgão de fiscalização do Distrito Federal que está assegurada a manutenção do controle de acesso.

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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 1º Fica garantida a manutenção da altura, transparência visual e da dimensão das edificações em que a implantação do fechamento ocorreu em data anterior ao marco temporal previsto no art. 30 desta Lei Complementar.

§ 2º No caso do interessado apresentar, perante o órgão público competente, laudo técnico, devidamente assinado por engenheiro civil, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, atestando a solidez e a segurança da construção, fica dispensado, inclusive para reparo, o licenciamento para manutenção das portarias e guaritas do loteamento urbano, instaladas em data anterior ao marco temporal previsto no art. 30 desta Lei Complementar.

Art. 35. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve manter banco de dados com a localização dos loteamentos de acesso controlado e loteamentos fechados, e disponibilizar as informações no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - Siturb.

Art. 36. Compete ao órgão responsável pela fiscalização do Distrito Federal exercer o poder de polícia para que os dispositivos constantes nesta Lei Complementar sejam obedecidos em sua totalidade.

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

§ 2º Em todas as modalidades de loteamentos deve ser 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 e instalação de eventuais redes de infraestrutura necessárias.

§ 3º A inobservância do disposto no parágrafo anterior sujeita o infrator às penalidades previstas no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 37. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de 180 dias, contados da data de sua publicação.

Art. 38. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

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;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

XVI - via de circulação: sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana 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 semaforizadas, 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.



Exposição de Motivos Nº 125/2024 – SEDUH/GAB

Brasília, 13 de novembro de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor

Ibaneis Rocha

Governador do Distrito Federal

Assunto: Proposição de projeto de lei complementar que dispõe sobre o loteamento de acesso controlado no Distrito Federal.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência minuta de projeto de lei complementar - PLC que dispõe sobre o loteamento de acesso controlado no Distrito Federal.
2. Inicialmente, cumpre destacar que a matéria em questão foi objeto de amplos estudos e debates com a sociedade civil, bem como de levantamento e mapeamento de processos e requerimentos, relacionados ao controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, previsto no § 8º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
3. Nesse sentido, foi realizada a elaboração da proposta normativa de regulamentação da matéria, tal como conduzido pelo Grupo de Trabalho - GT instituído pela Portaria nº 41, de 16 de abril de 2019 (21800058), publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 78, de 26 de abril de 2019, além de procedimentos posteriores necessários à adequada finalização da proposta normativa.
4. Cumpre esclarecer, assim, que a Portaria nº 41, de 2019 (21800058), além de criar o GT, conforme mencionado, também estabeleceu a participação da sociedade civil.
5. Por conseguinte, foram realizados diversos estudos técnicos (27966284, 27966514 e 27966658), 5 audiências públicas (25437897, 25437987, 25781085, 26680100 e 26680285), seminário sobre o tema (22962658), bem como debates internos no âmbito desta Secretaria. Foram, ainda, realizadas visitas técnicas, conforme demonstram os documentos (27958776, 27959124, 27959598, 27960111, 27962801).
6. A par disso, o GT apresentou os Relatórios (27269637 e 28024193), detalhando os encaminhamentos realizados, as propostas coletadas em audiência pública, as visitas técnicas, os estudos técnicos e a fundamentação aplicável ao caso.
7. Acrescente-se, outrossim, que após a apresentação do relatório complementar foi realizada audiência pública, em 11 de maio de 2021, conforme demonstram os Documentos (59473926, 59474019, 61671553, 61672205, 61672705, 61674096, 61675069, 61675715, 61691073, 61693068, 61697438, 62840268).
8. Além disso, foi realizada consulta pública para apresentação da proposta normativa em questão, nos termos do Aviso de Consulta Pública (78303891 e 78304045).
9. Ademais, após a realização de consulta pública quanto à versão da minuta de projeto de lei complementar (78165543), a matéria foi submetida à análise da Procuradoria-Geral do Distrito Federal – PGDF, que, por sua vez, emitiu o Parecer Jurídico nº 262/2022 – PGDF/PGCONS (98416990).
10. Esclareça-se, assim, que considerando a manifestação da PGDF, foram realizados ajustes na minuta do PLC, nos termos das recomendações exaradas por aquela d. Casa Jurídica.

11. Por conseguinte, em 11 de julho de 2024, a nova minuta do PLC foi apresentada em audiência pública, nos termos da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, conforme demonstram os Documentos (144175376, 144175624, 144271930, 144271930, 144176001, 78304045, 145902318, 145902488, 145902591 e 148600356).
12. Cumpre destacar, outrossim, que todos os apontamentos realizados pela sociedade civil, por escrito e em audiência pública, no que diz respeito ao projeto de lei complementar em questão, foram esclarecidos, tendo sido sistematizadas em uma tabela e disponibilizadas no site <https://www.seduh.df.gov.br/plc-de-controle-de-acesso/> e constantes do Documento (151954661).
13. A par disso, é possível consultar a memória técnica do processo em análise pelo link <https://www.seduh.df.gov.br/plc-de-controle-de-acesso/>.
14. Verifica-se, portanto, que os procedimentos necessários para a tramitação do PLC, ora proposto, estão em consonância com a legislação que regula a matéria, sendo imperioso destacar que durante toda a tramitação processual foram adotados os procedimentos a fim de garantir a efetiva participação da sociedade civil, bem como garantir a transparência do procedimento em curso.
15. Registre-se, ainda, que o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan aprovou o anteprojeto de lei complementar que dispõe sobre o loteamento de acesso controlado no Distrito Federal, nos termos da Decisão nº 18/2024 (155256275), na 93ª reunião extraordinária do conselho, estando a proposta normativa ora encaminhada, conforme as sugestões realizadas pelo colegiado.
16. No que se refere às normas afetadas, destaca-se que o Decreto nº 39.330, de 12 de setembro de 2018, regulamenta o controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, previsto no §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos casos que especifica, passando a referida matéria a ser regulada pela lei complementar que se propõe e seu futuro regulamento.
17. Por oportuno, consigne-se a pertinente utilização do instrumento normativo em questão, pois nos termos do inciso VI do art. 100 da Lei Orgânica do Distrito Federal é de competência do Governador do Distrito Federal a prerrogativa de iniciar o processo legislativo, devendo a matéria ora tratada ser contida em lei complementar.
18. Cumpre acrescentar, por fim, que a aprovação da lei complementar em questão não acarretará aumento de despesa, não havendo que se falar, portanto, em estimativa de impacto orçamentário-financeiro, nos termos da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, conforme Declaração de Orçamento (155935770).
19. Certo da preocupação de Vossa Excelência com a correta regulamentação dos atos da Administração Pública Distrital, apresentamos a minuta de projeto de lei complementar para apreciação e, caso julgue oportuno e conveniente, o encaminhamento da proposta à Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF.
20. Na oportunidade, renovamos-lhe protestos do mais elevado apreço e consideração.

Respeitosamente,

Janaína Domingos Vieira

Secretária de Estado

Substituta (*)

(*) inciso I, Art. 2º do Decreto nº 39.002, de 24 de abril de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação substituto(a)**, em 13/11/2024, às 18:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=156159488)
verificador= **156159488** código CRC= **59175FAC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s): 3214-4101
Sítio - www.seduh.df.gov.br

00390-00002597/2018-08

Doc. SEI/GDF 156159488



Declaração de Orçamento - SEDUH/SUAG

DECLARAÇÃO DE ORÇAMENTO

Trata-se de minuta de Projeto de Lei Complementar (155919368), que dispõe sobre loteamentos de acesso controlado no Distrito Federal, consoante as informações contidas no Despacho – SEDUH/SEADUH/SUPAR (155903740), confeccionado pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária, desta Secretaria de Estado, atendendo ao disposto nos incisos I e II do artigo 16 da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000. Assim, **DECLARO** que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro, não implica em renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental ou aumento de despesas no âmbito desta Secretaria de Estado, não necessitando, assim, da estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes quanto a publicação do referido Decreto, sem prejuízo da análise de outros órgãos e entidades quanto ao impacto orçamentário-financeiro aos cofres públicos do Distrito Federal, para fins de cumprimento à alínea "a" do inciso III do art. 3º, do [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#).

TIAGO RODRIGO GONÇALVES

Subsecretário de Administração Geral

SEDUH/SUAG



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO RODRIGO GONÇALVES - Matr.0126823-6, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 12/11/2024, às 16:39, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=155935770 código CRC= **333CF06A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

Telefone(s): 3214-4066

Sítio - www.seduh.df.gov.br