



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2022

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

**Dispõe sobre loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e as respectivas formas de conversão, no Distrito Federal, 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 Complementar:

#### CAPÍTULO I

##### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

§1º Para a implantação de loteamentos nas formas previstas nesta Lei Complementar, faz-se necessária a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§2º As formas de loteamentos previstas no *caput* deste artigo devem observar 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, sendo o uso dos lotes exclusivamente residencial;

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, permitida a exigência de identificação e cadastro; e

III - condomínio de lotes: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, constituído por unidades autônomas, 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.

§3º 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 definido 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 I.



## **CAPÍTULO II**

### **DA CLASSIFICAÇÃO E DAS MODALIDADES DE LOTEAMENTO**

#### **Seção I**

##### **Da classificação**

Art. 4º 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 – existência somente de vias locais;

II – os lotes forem de uso exclusivamente residencial;

III - existência de lotes, no interior da poligonal de fechamento, de uso lotes de uso institucional privado – INST, nos termos da LUOS; e

§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; ou
- g) de circulação expressa.

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

III – existência de lotes, no interior da poligonal de fechamento, de uso Institucional Equipamento Público – INST-EP, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS; ou

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



## **Seção II**

### **Modalidades**

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.

§1º Na categoria A, de que trata o art. 4º, §1º, são permitidos os loteamentos fechados, condomínio de lotes e loteamento de acesso controlado, na forma desta Lei Complementar.

§2º Na categoria B, de que trata o art. 4º, §2º, são permitidos os loteamentos de acesso controlado, na forma desta Lei Complementar.

### **Subseção I**

#### **Do loteamento fechado e de acesso controlado**

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

Parágrafo único. Para o loteamento fechado são aplicáveis as regras estabelecidas pela entidade representativa dos moradores, para acesso de visitantes ao empreendimento, observados os termos estabelecidos no termo de concessão de uso e no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 7º Nos loteamentos classificados nas categorias A e B será 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 ao cidadão:

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

II – às vias definidas na forma do art. 4º, §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. 8º Havendo no interior da poligonal de fechamento a interferência de vias que se insiram na classificação prevista no art. 4º, §2º, inc. I, desta Lei Complementar, o loteamento poderá vir a 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 deve haver anuência prévia do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§2º Nos casos previstos no *caput* deste artigo, 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 ao cidadão para utilização das vias públicas não objeto de concessão de uso.

§3º 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. 4º.

Art. 9º A solicitação para o fechamento em qualquer das modalidades previstas nesta Lei Complementar é realizada mediante Requerimento, acompanhado de projeto urbanístico de fechamento, do proprietário do loteamento ou da entidade representativa dos moradores, a ser aprovado por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, na forma prevista no 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, na forma desta Lei Complementar.

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 O registro do condomínio de lotes deve ocorrer concomitantemente ao registro do projeto de regularização fundiária nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 12. 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 que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

Art. 13. Os condomínios de lotes devem se adequar ao traçado do sistema viário, às normas urbanísticas e de preservação ambiental, 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.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

---

§1º As áreas previstas no caput deste artigo 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* deste artigo depende de apresentação de estudo prévio pelo empreendedor e manifestação sobre a viabilidade pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§3º As áreas previstas no caput deste artigo 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 deve ser observada a legislação específica, bem como a regulamentação desta Lei Complementar.

Art. 17. A solicitação de fechamento 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 prevista no regulamento desta Lei Complementar.

### CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS

Art. 18. Para o fechamento do loteamento, em qualquer 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;
- 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, com base em análise técnica a ser realizada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 19. É admitida a instalação de guarita e portaria em área pública, na forma desta Lei Complementar, devendo ser observada a área máxima de 30 m<sup>2</sup>, ressalvado o disposto no art.16 desta lei complementar.

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

I – vias locais e ELUPs existentes nos loteamentos; e

II – áreas públicas destinadas à construção de guaritas.

§1º Não é obrigatória a outorga de uso de todas as áreas públicas existentes no loteamento, na modalidade acesso controlado, 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.

§3º Em qualquer das modalidades de fechamento 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.

Art. 21. A outorga da concessão de uso onerosa 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 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.

Parágrafo único. O contrato de concessão de uso será firmado na forma do regulamento desta Lei Complementar, e será celebrado exclusivamente nos casos de loteamento fechado e loteamentos de acesso controlado que optem pelo uso exclusivo de áreas públicas internas, não se aplicando aos loteamentos de acesso controlado sem exclusividade de uso de áreas públicas.

Art. 22. 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 tabela constante do Anexo II desta Lei Complementar.

§1º O pagamento do preço público de que trata o inc. II do *caput* deste artigo 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 em uma das modalidades previstas nesta Lei Complementar está condicionada ao pagamento do valor do preço público de que trata o inc. II do *caput* deste artigo, observado o seu regulamento.

§3º O preço público de que trata o inc. II do *caput* deste artigo será calculado pela fórmula:  $VO = (A \times VP) \times VD$ , em que:

I - VO é o valor a ser pago pela concessão de uso da área pública concedida;

II - A é a área pública concedida, expressa em metros quadrados;



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

III - VP é o valor do preço público em real estabelecido no Anexo II desta Lei Complementar;  
e

IV - VD é o índice de proporcionalidade da área pública ocupada em relação à área privada, obedecendo à seguinte correspondência:

- a) caso a proporção de área pública ocupada seja de 0 a 20% da área privada, o VD será correspondente à 0,0;
- b) caso a proporção de área pública ocupada seja de 20 a 40% da área privada, o VD será correspondente à 0,25;
- c) caso a proporção de área pública ocupada seja de 40 a 60% da área privada, o VD será correspondente à 0,5;
- d) caso a proporção de área pública ocupada seja de 60 a 80% da área privada, o VD será correspondente à 0,75;
- e) caso a proporção de área pública ocupada seja de 80 a 100% da área privada, o VD será correspondente à 1;

§4º Os valores constantes no Anexo II desta Lei Complementar serão atualizados anualmente, nos termos da Lei Complementar Distrital nº 435, de 27 de dezembro de 2001, devidamente calculados por ocasião da aprovação do projeto urbanístico de fechamento em uma das modalidades previstas nesta Lei Complementar.

§5º O preço público de que trata o inc. II do *caput* deste artigo não se aplica à concessão de uso de áreas públicas inseridas em Reurb-S.

§6º Os valores arrecadados em razão do pagamento do preço público de que trata o inc. II do *caput* deste artigo integrarão em 50% (cinquenta por cento) o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e em 50% (cinquenta por cento) o Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – Fundhis.

§7º O inadimplemento pode acarretar inscrição em dívida ativa e cobrança judicial.

Art. 23. É admitida a moeda social para pagamento da outorga de uso prevista no caput do art. 20 se a entidade representativa realizar uma ou mais das seguintes ações:

I - adoção de espaços públicos externos à poligonal de fechamento, nos termos da legislação específica de regência;

II – adoção de áreas de regularização de interesse social, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

§1º Além das hipóteses previstas no caput, admite-se o pagamento em moeda social nos casos em que a entidade representativa comprovar que, de forma contínua, planejada, frequente e gratuita para os atendidos, presta ou prestará serviços, executa ou executará programas ou projetos de atendimento a 1 ou mais dos seguintes grupos destinatários:

I – pessoas em situação de risco e vulnerabilidade social;

II – alunos de instituições públicas de ensino do Distrito Federal;

III – pessoas encaminhadas por organizações da sociedade civil regularmente inscritas no conselho de política pública setorial, especialmente idosos e pessoas com deficiência;

IV – pessoas encaminhadas por entidades de assistência social do Distrito Federal que preencham os requisitos da Lei Federal nº 8.742, de 7 de dezembro 1993;



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

V – pessoas encaminhadas pelos centros e núcleos de formação olímpicos e paralímpicos ou pelos centros universitários do Distrito Federal; e

VI – pessoas encaminhadas pelos órgãos e entidades da administração direta e indireta.

§2º Nos casos previstos neste artigo, a aprovação do projeto urbanístico de fechamento fica condicionada à apresentação dos seguintes documentos pela entidade representativa:

I - plano de trabalho bienal com a programação de atividades desportivas, educacionais, culturais, de saúde pública, de ações sociais, recreativas, de lazer, de conveniência social a serem promovidas;

II – celebração de termo de cooperação para a adoção de espaços públicos, nos termos da legislação específica de regência; ou

III - celebração de termo de cooperação para o desenvolvimento das etapas para projetos de regularização fundiária em áreas de regularização de interesse social, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

§3º O plano de trabalho deve contemplar, discriminadamente, os serviços, programas ou projetos de natureza contínua, planejada, frequente e gratuita, bem como demonstrar o enquadramento nos critérios estabelecidos nesta lei complementar e em seu regulamento.

§4º O plano de trabalho deve ser previamente aprovado pela Secretaria de Estado competente para a matéria nele tratada.

§5º O descumprimento de quaisquer das obrigações dispostas neste artigo assumidas pela entidade representativa incorrerá na obrigatoriedade do pagamento do preço público previsto no art. 21 desta Lei Complementar, devidamente atualizado a partir da data do descumprimento ou da assinatura do contrato de concessão de uso, caso nenhuma contrapartida tenha sido efetivada.

§6º A entidade representativa que se enquadrar em uma das hipóteses previstas neste artigo, optando pela onerosidade por meio da moeda social, receberá o Selo Condomínio Amigo da Comunidade, conforme regulamento desta Lei Complementar.

Art. 24. O Poder Executivo pode rescindir o contrato de concessão de uso, com conseqüente 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 prévia notificação, cotraditório e 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.





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

§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. 25. Até que seja finalizada a análise do projeto de regularização, o Poder Público pode expedir autorização de uso em favor do proprietário do loteamento ou da entidade representativa dos moradores do loteamento, referentes aos equipamentos públicos urbanos, aos equipamentos públicos comunitários destinados estritamente as áreas de esporte e lazer, e às vias locais previstas para o empreendimento, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

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

§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. 26. Nos casos em que o loteamento em regularização esteja integralmente localizado em área particular, o Poder Público pode expedir autorização de fechamento em favor da entidade representativa dos moradores, mediante contrapartida urbanística calculada na forma do artigo 22 desta Lei Complementar.

§1º Para efeito do disposto neste artigo, devem ser consideradas as áreas previstas como públicas no projeto de regularização em aprovação.

§2º Aplica-se ao disposto neste artigo o pagamento por moeda social previsto no art. 23 desta Lei Complementar.

Art. 27. 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.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput* deste artigo, cabe à autoridade responsável pela aprovação do projeto 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. 28. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, a entidade representativa é aquela legalmente constituída, sem fins lucrativos, 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.

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

§3º No caso de condomínio de lote, entende-se por entidade representativa o condomínio legalmente constituído, representado pelo seu síndico.



# GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

## Seção I

### Da contribuição de manutenção

Art. 29. A entidade representativa, constituída na forma do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro 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 na forma prevista neste artigo 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, conforme previsto no art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 30. 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 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 a adesão da maioria dos moradores, na forma do art. 25 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. 31. O cálculo do valor da contribuição de manutenção deve considerar os gastos com as áreas comuns e as áreas públicas do loteamento.

Art. 32. Todas as receitas relativas à contribuição de manutenção devem ser registradas contabilmente em livros e contas contábeis separadas da entidade representativa.

Parágrafo único. Toda a movimentação financeira relativa à contribuição de manutenção deve ser registrada em separado, em conta contábil específica, pela entidade representativa.

## CAPÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 33. Fica garantida a manutenção do fechamento do loteamento em processo de regularização ou regularizado, unicamente aos fechamentos existentes até 13 de setembro de 2018, observados os procedimentos de comprovação previstos no regulamento.

§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.

§2º 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 a outorga de uso na forma do art. 25 desta Lei Complementar.

§3º Para o fechamento de novos parcelamentos ou para fechamento de parcelamento em processo de regularização fundiária não realizada até a data prevista no *caput* deste artigo devem ser observados os parâmetros fixados em legislação específica e nesta Lei Complementar, respectivamente.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 34. O fechamento em uma das modalidades previstas 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 outorga de uso de área pública porventura concedida.

Art. 35. 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. 36. 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. 37. Em caso de inobservância aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, serão consideradas as infrações e aplicadas as respectivas penalidades previstas em seu regulamento.

Parágrafo único. A instalação de guarita ou fechamento do loteamento em desacordo com o previsto nesta Lei Complementar e em seu regulamento enseja a retirada, pelo responsável pela estrutura, às suas expensas, no prazo estabelecido na notificação, sem prejuízo de que o poder público proceda a demolição e recolhimento das instalações às custas do responsável, em caso de inércia.

Art. 38. 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 Fica 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 No caso do interessado apresentar, perante o órgão público competente, laudo técnico, devidamente assinado por engenheiro civil, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), atestado a solidez e a segurança da construção, fica dispensado, inclusive para reforma, o licenciamento para manutenção das portarias e guaritas do loteamento urbano, instaladas até 13 de setembro de 2018.

Art. 39. 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. 40. 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.

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



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

---

Art. 41. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de noventa dias, contados da data de sua publicação.

Art. 42. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2022.

133º da República e 612de Brasília

IBANEIS ROCHA

MINUTA



---

**ANEXO I**

**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;

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

III – 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;

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

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

VI – 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;

VII – 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;

VIII – 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;

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

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

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

XII – 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;

XIII – 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;

XIV – 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;

XV – 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;

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

XVII - 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;

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

XIX – 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.

MANUTENÇÃO

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**ANEXO II  
TABELA PREÇO PÚBLICO**

<b>Grupo I</b>	<b>Unidade</b>	<b>Valor do Preço Público em Real</b>
Plano Piloto – RA I	m <sup>2</sup>	R\$ 16,10
Cruzeiro - RA XI		
Lago Sul – RA XVI		
Lago Norte – RA XVIII		
Candangolândia - RA XIX		
Sudoeste/Octogonal – RA XXII		

<b>Grupo II</b>	<b>Unidade</b>	<b>Valor do Preço Público em Real</b>
Núcleo Bandeirante- RA VIII	m <sup>2</sup>	R\$ 14,68
Guará – RA X		
Águas Claras – RA XX		
Park Way - XXIV		
SCIA/Estrutural – XXV		
SIA – RA XXIX		
Jardim Botânico – RA XXVII		
Vicente Pires - RA XXX		
Arniqueira – XXXIII		

<b>Grupo III</b>	<b>Unidade</b>	<b>Valor do Preço Público em Real</b>
Gama – RA II	m <sup>2</sup>	R\$ 10,17
Taguatinga - RA III		
Brazlândia – RA IV		
Sobradinho – RA V		
Planaltina – RA VI		
Ceilândia – RA IX		
Riacho Fundo I – XVII		
Samambaia – RA XII		
Riacho Fundo II – RA XXI		
Sobradinho II – XXVI		



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
SUBSECRETARIA DE PARCELAMENTOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

<b>Grupo IV</b>	<b>Unidade</b>	<b>Valor do Preço Público em Real</b>
Paranoá – RA VII	m <sup>2</sup>	R\$ 6,40
Santa Maria – RA XIII		
Ceilândia – RA IX		
São Sebastião – RA XIV		
Recanto das Emas – RA XV		
Varjão - RA XXIII		
Itapoã - RA XXVIII		
Fercal – RA XXXI		
Sol Nascente e Por do Sol – XXXII		