

Audiência Pública - 11/07/2024

Item	Entidade	Ponderações dos interessados	Esclarecimentos da Seduh
1	Condomínio RK - Sr. Paulo Alves	Pediu que os loteamentos sejam regularizados como condomínios fechados, com base em um marco temporal, considerando os investimentos dos particulares já feitos.	O texto do Projeto de Lei Complementar traz a previsão da modalidade de loteamentos de acesso controlado, bem como a possibilidade de a entidade representativa dos moradores optar pela modalidade de loteamento fechado. Há marco temporal estabelecido, nos termos do art. 29 (renumerado) da proposta normativa, para a garantia da manutenção do fechamento de loteamentos em processo de regularização ou regularizado. Frise-se que o projeto de lei complementar define em seu art. 1º, §5º, as seguintes características para as modalidades de loteamento previstas: 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. • Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas.
2	Condomínio RK – Sr. Francisco Avelino	Reiterou o interesse que a modalidade de loteamento fechado, alegando que o acesso controlado gera vulnerabilidades. Justificou sua argumentação citando o exemplo de legislação	A Lei nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018, do Estado de São Paulo, citada pelo interessado, dispõe sobre a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso . A referida lei estadual estabelece, assim, procedimentos

		semelhante, do Estado de São Paulo, a saber, a Lei Estadual nº 16.879/2018. Segundo ele, a cobrança deveria levar em conta os investimentos privados já realizados, uma vez que os custos de manutenção dos condomínios já são altos e não deveriam ser acrescidos de taxas para loteamentos fechados, e devem ser vistos como uma economia para o GDF	referentes ao loteamento de acesso controlado, tratando da possibilidade de concessão de direito real de uso ou permissão de direito de uso, a título oneroso ou gratuito, e estabelece como onerosidade, a manutenção e conservação das áreas internas correspondentes às calçadas, parques, praças, sistema viário e áreas verdes; o controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa; as despesas com o fechamento do loteamento; e a garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população. Esclareça-se, assim, que a previsão contida na lei utilizada como exemplo se amolda à proposta apresentada no projeto de lei complementar em debate, notadamente pelo fato de a lei do estado de São Paulo se referir <u>à loteamento para fins urbanos com controle de acesso.</u> <u>Registre-se, por oportuno, que, nos termos do projeto de lei complementar em questão, somente há onerosidade, caso a entidade representativa dos moradores opte por solicitar a expedição da outorga da concessão de uso das áreas públicas, ou no caso de loteamento fechado. Não há, portanto, qualquer ônus aos moradores na modalidade de loteamento de acesso controlado.</u> • Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
3	Conselho Federal da OAB – Sra. Jennifer Morete -	É preciso estabelecer de maneira inequívoca critérios e valores mais detalhados, indicando a ausência desses no texto deste PLC. Também se	Destaca-se, de início, que somente se fala em cobrança de preço público, caso a entidade representativa dos moradores opte pela modalidade de loteamento fechado e não pela modalidade de loteamento de acesso controlado.

		colocou em defesa da não-cobrança dessa possível concessão de uso	Nesse caso, havendo a opção pela outorga de uso da área pública, há que se observar o contido no item 25 desta tabela que traz esclarecimentos quanto ao pagamento de preço público.
4	Condomínio Jardim Europa I - Sr. Carlos Cardoso	O PLC proposto não garante os direitos já constituídos, discordando que o acesso controlado atenda a maioria dos condomínios. Segundo ele, há um prejuízo aos condomínios horizontais ainda não regularizados, ao equiparar, a seu ver de forma equivocada, as administrações de condomínio aos gestores de imóveis. De acordo com sua percepção, essa equiparação comprometeria o reconhecimento da garantia pro tempore (temporária), que hoje ampara o pagamento dos débitos condominiais	A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelece em seu art. 36-A, que <i>“As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis”</i>. (grifo nosso) Tal dispositivo foi inserido na Lei nº 6.766, de 1979, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Feito esse esclarecimento inicial, há que se destacar que o art. 23 do PLC em análise está em consonância com a legislação federal que regula a matéria. A par disso, cabe esclarecer que o loteamento de acesso controlado é uma modalidade de fechamento a ser autorizada, na forma da proposta normativa em apreço, em que não há qualquer ônus aos moradores. Ademais, a forma de controle de acesso é definida pela entidade representativa. No entanto, a fim de deixar mais clara tais previsões no texto do PLC, foi realizada a alteração, de forma que passa a constar na

			Subseção I, Seção II, do Capítulo II, o art. 10, e no texto do art. 23 do PLC, nos seguintes termos: 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, observado o regulamento desta Lei Complementar. Art. 23. A entidade representativa é responsável pela administração do loteamento na forma prevista neste artigo e 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.
5	Condomínio Vivenda Campestre – Sra. Patrícia Emanoele	Reforçou a preocupação com o pagamento, uma vez que não se tem certeza do valor que será cobrado. Justificou sua preocupação, alegando que os condôminos já pagam por serviços públicos, além de não concordar com a impossibilidade de negar acesso aos não-residentes às áreas públicas, especialmente às áreas de recreação e lazer, pois são mantidas com recursos particulares. Neste sentido, solicitou transparência para os valores que possivelmente serão cobrados	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
6	Associação de Moradores Vivendas Paraíso - Sr. Harlley Amaral	Considera a proposta inadequada, traçando a analogia com a entrega de um “cheque em branco” ao GDF	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.

			Sobre o tema, a fim de atender aos pontos suscitados na audiência pública realizada no dia 11/07/2024, foi realizado o seguinte ajuste no <i>caput</i> do art. 17 do PLC: 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; 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.
7	Precomor - Sr. Mário Blanco	Lembrou que o objetivo do PLC é regulamentar a legislação, defendendo a sua aprovação, dada a necessidade de proteção jurídica. Ressaltou que há dois grupos de interesse – dos representantes de condomínios particulares, por um lado e, do outro, representantes de condomínios em áreas públicas, em fase de regularização – e entende que o foco da discussão recaia sobre a nomenclatura que trata de loteamento ou condomínio. propôs que as outorgas fossem pagas em moeda social, uma vez que as despesas dos condomínios podem ser comprovadas e o pagamento pode ser realizado na forma de serviço prestado e, não necessariamente, em pecúnia.	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.

8	Associação Império - Sr. Moisés Neves	Afirmou que o PLC precisa ser melhorado, citando exemplos em outros estados (Alagoas, São Paulo, Goiás)	1) A Lei nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018, do Estado de São Paulo, citada pelo interessado, dispõe sobre a aprovação de loteamentos <u>para fins urbanos com controle de acesso</u>. A referida lei estadual estabelece, assim, procedimentos referentes ao loteamento de acesso controlado, tratando da possibilidade de concessão de direito real de uso ou permissão de direito de uso, a título oneroso ou gratuito, e estabelece como onerosidade, a manutenção e conservação das áreas internas correspondentes às calçadas, parques, praças, sistema viário e áreas verdes; o controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa; as despesas com o fechamento do loteamento; e a garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população. Esclareça-se, assim, que a previsão contida na lei utilizada como exemplo se amolda à proposta apresentada no projeto de lei complementar em debate, notadamente pelo fato de a lei do estado de São Paulo se referir <u>à loteamento para fins urbanos com controle de acesso</u>. 2) A Lei Complementar nº 363, de 12 de janeiro de 2023, dispõe sobre o parcelamento para fins urbanos, suas modificações de unificação de imóveis, situados na Macrozona Construída do Município de Goiânia. A referida lei complementar trata, igualmente, do loteamento de acesso controlado, estabelecendo parâmetros urbanísticos, a serem observados, com
---	---------------------------------------	---	---

			controle de acesso às áreas públicas. Tal previsão se coaduna com o disposto no projeto de lei complementar proposto. • Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas.
--	--	--	--

9	Condomínio Solar de Athenas - o Sr. Renato Cardoso	Assim, de acordo com esse levantamento, em tabela progressiva desde 1989 até o presente mês, foram gastos R\$ 74 milhões para a construção do condomínio, o que corresponde a R\$ 188 mil para cada condômino. Acrescentou que os condomínios do Grande Colorado pagam anualmente ao GDF, por alto em impostos e taxas, R\$ 37 milhões. Citou, também, que os custos mensais de seu condomínio, com 286 casas e 40 prédios, são acrescidos pelo pagamento de 30 funcionários, ressaltando que o GDF não fez investimentos no local. Em adendo, mencionou todos os benefícios que seu condomínio possui atualmente, inclusive câmeras de segurança e iluminação própria, questionando uma possível nova cobrança, relatando que com esses investimentos vários delitos foram coibidos e concluiu com a defesa de nenhuma nova cobrança, nem de forma opcional.	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
---	--	--	--

10	Condomínio Alto da Boa Vista - Sr. Eduardo Manso	Se referiu ao artigo 5º do PLC, que trata das obrigações daqueles que optam pelo fechamento, ressaltando a preocupação com o descrito em seguida, no Art. 18 do mesmo PLC, no que concerne às consequências do não-pagamento, afirmando serem desproporcionalmente severas. Sobre isso, ressaltou, especificamente, a questão da disposição dos resíduos sólidos dentro dos condomínios, um direito garantido anteriormente por meio de Lei e que, de acordo com seu argumento, pelo texto atual seria usurpado dos moradores. Criticou, ainda, o prazo estabelecido de 90 dias para o cumprimento das condições impostas pelo PLC, sob pena de demolição dos muros e guaritas	O inadimplemento previsto no art. 18 do PLC se refere ao não pagamento do preço público, quando há a outorga de uso da área pública, nos casos de loteamento fechado. Trata-se, portanto, do uso indevido da área pública e descumprimento do contrato de concessão de uso a ser celebrado, se essa for a opção da entidade representativa, não tendo qualquer relação com o contido no art. 5º do mesmo projeto de lei complementar. No que se refere ao prazo de 90 dias contidas no §1º do art. 18 do PLC, há que se esclarecer que não se trata de prazo para adequação ao disposto na presente proposta. Trata-se, na realidade, de prazo estabelecido para os casos previstos no <i>caput</i> do art. 18 que se refere à rescisão do contrato de concessão de uso.
----	--	---	--

11	Condomínio Entre Lagos - Sr. Thiago Freitas	Salientou que o jurídico dos condomínios se depara com o constante problema de inadimplência que não pode ser cobrado, especificando o problema de seu condomínio, Entre Lagos, instituído desde 1989. Neste sentido, reiterou a preocupação sobre os moradores inadimplentes, diante dessa Lei Complementar, que poderão prejudicar todo o condomínio. Além do exposto, frisou que com base na Súmula 260, do Superior Tribunal de Justiça, o Poder Judiciário não os vê como entidade representativa, mas como condomínio, pois possuem apenas a convenção e não registro de imóveis. Segundo ele, aludindo às diferenças que motivaram a aplicação da lei no Estado de São Paulo, seu condomínio encontra-se 100% em área privada, enquanto lá, por questões de segurança, moradores buscaram associar-se e fechar um condomínio, cercando áreas que eram públicas. Neste sentido, afirmou que, no caso específico de seu condomínio, seria melhor ser considerado condomínio de fato do que se enquadrar nos casos previstos por este PLC. Justificou-se seguindo o exemplo de falas anteriores, comentando que circula por seu condomínio cerca de R\$ 12 milhões entre arrecadação e gasto e que arcam com os custos de cerca de 100 funcionários (se forem considerados os prestadores de serviços diretos e indiretos). Por fim, evidenciou, ainda, preocupação quanto aos conceitos de loteamento e condomínio de lotes, declarando que a justiça cobra das associações todas as obrigações de um condomínio,	O PLC tem o condão justamente de trazer segurança jurídica para os fechamentos dos loteamentos, bem como para a cobrança da contribuição de manutenção. Importante esclarecer que a Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que <i>“A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.”</i> Assim, o STJ admite a validade das convenções condominiais, mesmo que não registradas, sendo eficaz para regular as relações entre os condôminos. A par disso, no julgado do Recurso Especial nº 1.569.609 – SP, houve o seguinte entendimento: <i>“Vê-se, portanto, que a Lei no 13.465/2017 trouxe duas importantes equiparações: a) equiparou a associação (de proprietários de imóveis, titulares de direitos sobre os lotes ou moradores de loteamento) ou qualquer entidade civil organizada com os mesmos fins à administradora de imóveis; e b) equiparou os loteamentos de acesso controlado (loteamentos regulares) a condomínios edilícios.</i> Por força das equivalências estabelecidas pela Lei no 13.465/2017, abriu-se a possibilidade de cotização entre os beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações. Cabe aqui recordar que, por óbvio, a lei se dirige aos loteamentos regularmente constituídos, ou seja, com aprovação junto ao poder público municipal e competente registro no cartório de imóveis. Assim, para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da
----	---	---	---

		porém não proporciona nenhuma das vantagens, reiterando a preocupação com a natureza jurídica da proposta.	Lei no 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis, a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato). Uma vez atendidos os requisitos previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei no 6.766/1979, com a redação dada pela Lei no 13.465/2017, os atos constitutivos da administradora de imóveis vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel. Reafirmo, portanto, que a Lei no 13.465/2017 representa marco temporal em âmbito nacional para a definição da responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre lotes. Todavia, importa considerar a possibilidade de que eventuais leis locais já definissem obrigação semelhante dentro da normatização nelas traçadas, uma vez que os municípios possuem competência concorrente para legislar sobre uso, parcelamento e ocupação do solo urbano”. Por sua vez, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, no julgamento do Acórdão 1220880, 07009934520198070008 (Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Segunda Turma Cível, data de julgamento: 4/12/2019, publicado no DJE: 16/12/2019), entendeu que: <i>"4. Consoante entendimento desta Corte, tratando-se de condomínio irregular do Distrito Federal ou entorno, a aderência à associação de moradores é automática quando adquiridos os direitos sobre bem localizado nos limites do condomínio de fato. Por conseguinte, é prescindível a filiação do possuidor à associação de moradores para cobrança de taxas de rateio das</i>
--	--	---	---

			<i>despesas comuns, ainda que delas não usufrua, bastando a sua disponibilidade."</i> Assim, verifica-se que a previsão contida no PLC está em consonância com o disposto no entendimento do STJ e do TJDFT, trazendo ainda maior segurança jurídica para a entidade representativa e cobrança da contribuição de manutenção.
--	--	--	---

12	Condomínio Santos Dumont - Sr. Francisco Aguiar	pediu a suspensão de todas as ações de demolição de cercas, muros e guaritas até que a Lei seja aprovada e disse que os condomínios não desejam ficar ilegais, mas que precisam de condições adequadas para sua regularização. Fez questão de comentar a origem de seu condomínio, para demonstrar a complexidade da matéria – originado na década de 90, foi uma iniciativa do Comando da Aeronáutica para suprir a necessidade de moradia para os servidores de baixa patente – mas, hoje, seu fechamento é considerado ilegal. Isto posto, informou que no caso de seu condomínio, este PLC é de suma relevância, pois contribuirá com o processo de regularização dessa situação.	O PLC trata, em seu art. 29 (renumerado), da garantia de manutenção de fechamento do loteamento em processo de regularização ou regularizado, nos seguintes termos: Art. 29. 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 de uso na forma do art. 15 e seguintes desta 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.
----	---	--	---

13	Condomínio Village Alvorada - Sr. Nilo Gonçalves	Também se posicionou favorável ao PLC e à regulamentação dos loteamentos, mas disse que o projeto precisa de ajustes, uma vez que existe diferenças entre os condomínios de direito e os condomínios de fato. Concordou que o acesso controlado é negativo para os condomínios regularizados, mas ressaltou que nem todos estão em igual situação. Por fim, ressaltou os custos de manutenção dos benefícios providenciados pelos condôminos sem a participação do GDF	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas.
----	--	---	---

14	Condomínio Entre Lagos - Sr. Elizeu Souza	Citou o exemplo se seu condomínio – nesse caso, de como os investimentos privados dos condôminos contribuíram para segurança pública, com a elucidação de um crime, graças ao sistema próprio de câmeras. Com a narrativa, definiu-se como contrário ao PLC e insistiu que este apresenta fragilidades, dada a caracterização do acesso controlado e questionou a obrigação de liberação ao acesso à área interna de recreação, comparando-a ao acesso controlado da quadra poliesportiva do Paranoá, fora de condomínio	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas. • Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
----	---	--	---

15	Condomínio Estância Quintas Alvorada - Sr. João Carlos Lossio Filho	Comentou a que as alterações da lei foram posteriores a instalação de grande parte dos condomínios, ressaltando os benefícios da atualização do Código Civil (referindo-se ao art. 1.358-A, acrescentado ao Código Civil pela Lei nº 13.465, de 2017). Disse que a proposta é boa, mas que deve ser aprimorada, mas que esse é o trâmite benéfico da democracia – o executivo apresentando a proposta ao legislativo e este aprimorando para encaminhá-lo ao Governador – reforçando o caráter inicial da proposta. Por fim, indagou sobre os valores e formas de pagamentos das taxas apresentadas no documento, concordando com a ideia da moeda social, remetendo ao exemplo das igrejas	O PLC é resultado de estudos e análises realizadas pelo Grupo de Trabalho - GT instituído pela Portaria nº 41, de 16 de abril de 2019. Por conseguinte, foram realizadas 5 audiências públicas, diversos estudos técnicos, seminário sobre o tema, bem como debates internos no âmbito da Secretaria. Foram, ainda, realizadas visitas técnicas. Há que se considerar, ainda, que após a apresentação do relatório complementar pelo GT, foram realizadas 2 audiências públicas, bem como consulta pública para apresentação da proposta normativa em questão. Trata-se, portanto, de proposta subsidiada em estudos e análise técnica, realizada em mais de 4 anos. • Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
----	---	---	--

16	Condomínio Park do Mirante - Sra. Maria José Feitosa	Insistiu que é preciso divulgar melhor este PLC para que a população seja esclarecida quantos aos objetivos o mesmo. Em suma, reconheceu a questão do custo da legalização para os condomínios, mas insistiu na necessidade de aprimorar ainda mais esse PLC, por meio de mais discussões com os interessados	O PLC é resultado de estudos e análises realizadas pelo Grupo de Trabalho - GT instituído pela Portaria nº 41, de 16 de abril de 2019. Por conseguinte, foram realizadas 5 audiências públicas, diversos estudos técnicos, seminário sobre o tema, bem como debates internos no âmbito da Secretaria. Foram, ainda, realizadas visitas técnicas. Há que se considerar, ainda, que após a apresentação do relatório complementar pelo GT, foram realizadas 2 audiências públicas, bem como consulta pública para apresentação da proposta normativa em questão. Vê-se, portanto, que foram realizados audiências públicas, consulta pública, seminário, sempre com o objetivo de trazer maior clareza sobre o tema, além de possibilitar a participação da população, permitindo a coleta das contribuições e ajustes de forma a atender à população, sem perder de vista o necessário rito legal.
----	--	---	--

17	Presidente Comunitária - a Sra. Rose Yani	Solicitou que o texto do PLC seja mais claro e de fácil compreensão, ressaltando sua preocupação com a clareza do processo, visto a possibilidade da cobrança onerosa	O PLC é uma proposta legislativa técnica que, por conseguinte, exige a utilização de termos urbanísticos e jurídicos para a sua regulamentação. Em que pese tais considerações, será realizada uma releitura do PLC, objetivando realizar ajustes textuais que possam deixar o texto do projeto de lei complementar mais claro.
----	---	---	--

18	Condomínio Solar de Brasília - Sr. Marcelo Feijó	Relatou a quantidade de guaritas e as dimensões de seu condomínio, que contrata 119 funcionários para cuidarem de uma área de 6.500 m2, bem como da sua condição como um dos primeiros condomínios a serem regularizados. No entanto, comentou, o condomínio foi recentemente multado por não apresentar a licença de obra para a portaria do condomínio, reiterando a necessidade de aprovação do PLC, uma vez que a insegurança jurídica é o maior problema enfrentado atualmente. Enfatizou que o correto seria um sistema de compensação justo e digno, não a cobrança de taxas, e falou que é papel da população colaborar com a construção da Lei, não apenas posicionar-se contrária a ela	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas.
----	--	--	---

19	Condomínio Verde - Sr. Osvaldo Napoleão	Defendeu o PLC, mas diante dos investimentos feitos no condomínio, defendeu que esses devem ser vistos como pagamentos da compensação onerosa, e destacou que a situação das áreas em Brasília é única	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
----	---	--	--

20	Condomínio Prive Morada Sul - o Sr. Livino Silva	Pedi cobranças justas e mecanismos compensatórios, lembrou dos empregos gerados pelos condomínios e declarou que valores altos podem comprometer o processo.	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
----	--	--	--

21	Única/DF - Sra. Maria José	Informou compreender que em alguns condomínios, os condôminos pagaram apenas pelo lote e não pelas ruas, situação na qual o PLC seria necessário, como garantia aos questionamentos do Ministério Público contra particular cercando área pública, ou cerceando o direito de ir vir. Contudo, a realidade de muitos outros condomínios é diferente e requer adaptações ao PLC, mas todos os condomínios, apesar das divergências entre si, desejam uma única coisa – segurança. Assim, questionou quem seria beneficiado com a retirada dos muros e guaritas, apontando o iminente aumento da criminalidade, de acordo com sua experiência de aposentada da Polícia Civil. Em adendo, contou que há condomínios que pagam até ônibus para circular em suas dependências e alegou que fazer parte de um condomínio valoriza os imóveis	• Verificar esclarecimentos prestados no item 11 da tabela. • Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
----	----------------------------	--	--

22	Condomínio RK - a Sra. Simone Alves	A seu ver, destacou que sob esse PLC, o condomínio que assim optar, seria obrigado a pagar a outorga, mas não poderia exigir a contribuição dos seus condôminos, havendo hoje um percentual médio de inadimplência de 10%, o que poderia prejudicar ao condomínio como um todo.	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
----	-------------------------------------	---	--

23	Única/DF - Sra. Júnia Bittencourt	Explanou que o texto se refere a “loteamentos” e não a “condomínios”, dada a natureza jurídica dos conceitos e o objetivo da lei estar à margem dessa questão – ou seja, independentemente da condição de condomínio ou loteamento o objeto são os muros e guaritas	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas.
----	-----------------------------------	--	---

Item	Sugestões Movimento Comunitário do Jardim Botânico	Esclarecimentos da Seduh
1	Artigo 5º: Não está claro no Projeto de Lei como funcionarão os serviços públicos obrigatórios do Estado dentro dos loteamentos, como por exemplo os serviços prestados em Segurança Pública, Saúde e Serviço de Limpeza Urbana, devendo ficar mantidas todas as prerrogativas de acesso para os serviços públicos e seus concessionários.	Inserido parágrafo único, no art. 5º da proposta, com o seguinte teor: 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 qualquer 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.
2	Artigo 6º, §1º, II: Sugerimos suprimir ou alterar, de forma a incluir como condomínios elegíveis à lei, os que possuam internamente lotes comerciais, como por exemplo os condomínios Solar de Brasília, Jardim Botânico VI, Estância Jardim Botânico, entre outros	O art. 6º, §1º, inc. II, trata-se de previsão referente à classificação do loteamento na Categoria A. O caso citado refere-se, na realidade, ao disposto no art. 6º, §2º, inc. II, tratando-se, portanto, de loteamentos que se inserem na Categoria B. Destaca-se, assim, que se classificam na Categoria A, os loteamentos que possuem somente vias locais, lotes de uso residencial ou uso institucional privado (onde é permitido

		exclusivamente o uso privado, como por exemplo, atividades esportivas de recreação e lazer). Incluem-se na categoria A os loteamentos de acesso controlado e o loteamento fechado. Por sua vez, a Categoria B, constitui-se por loteamentos que possuem vias diversas da local e/ou lotes com uso diverso do residencial exclusivo e/ou institucional equipamento público (escola, posto de saúde, creche). Na categoria B somente é permitido o loteamento de acesso controlado. Vê-se, portanto, que os casos citados são loteamentos que poderão ter o fechamento na modalidade de acesso controlado, aplicando-se o disposto no PLC em questão. Para maior detalhamento, verificar o contido no final da tabela, item 7, que trata das modalidades de fechamento previstas no PLC.
3	Artigo 13º e 14º: No texto precisa ficar mais claro que os condomínios já consolidados podem manter suas construções nos parâmetros já existentes	O art. 29 (renumerado) trata da garantia de manutenção do fechamento do loteamento em processo de regularização ou regularizado, nos seguintes termos: Art. 29. 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 de uso na forma do art. 15 e seguintes desta 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.
4	Artigo 17º: a. Sugerimos que os custos que os condomínios têm com a manutenção urbana(custeio e mão-de-obra) e de vigilância das áreas públicas internas ao condomínio, sejam deduzidos de uma eventual cobrança de cessão onerosa; b. O valor da cessão onerosa que será cobrado dos condomínios não está definido no PLC, o que gera insegurança da viabilidade econômica de aplicação da lei no futuro, nesse sentido, sugerimos haver um teto que seja viável e debatido com a comunidade para os valores a serem cobrados; c. Sugerimos que devem ser incluídos no PLC, parâmetros validados e viáveis a serem considerados para a cobrança da cessão onerosa, e não em regulamento posterior; d. Dentro dos parâmetros supracitados, é necessário destacar que os valores a serem cobrados devem considerar a capacidade arrecadatória dos condomínios, que tem personalidade sem fins lucrativos. e. Deve ficar claro na lei que a área pública objeto da cessão onerosa não deve gerar cobrança de IPTU para os condomínios.	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas. Foi realizado ajuste no <i>caput</i> do art. 17 do PLC, nos seguintes termos: 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; 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. Quanto à sugestão de que <i>“deve ficar claro na lei que a área pública objeto da cessão onerosa não deve gerar cobrança de IPTU para os condomínios”</i>, cumpre esclarecer que tal matéria é regulada por legislação própria.
5	Artigo 22º: Sugerimos que o reconhecimento da entidade representativa se dê pela apresentação de documento de Convenção Condominial instituída pela maioria dos condôminos nos termos do Código Civil.	Realizada a seguinte alteração no art. 22 do PLC: Art. 22. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, a entidade representativa dos moradores 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, observado o disposto na legislação de regência.
6	Artigo 23º: Entendemos que esse artigo deve ser todo suprimido, considerando que não é objeto desse PLC legislar sobre a administração de entes privados constituídos para administração do condomínio ou suas formas de rateio e prestação contas	A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelece em seu art. 36-A, que <i>“As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis</i>

		<i>organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis</i>". (grifo nosso) Tal dispositivo foi inserido na Lei nº 6.766, de 1979, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Feito esse esclarecimento inicial, há que se destacar que o art. 23 do PLC em análise está em consonância com a legislação federal que regula a matéria. A par disso, oportuno destacar que o art. 22 dispõe que a entidade representativa dos moradores 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. No entanto, a fim de conferir maior clareza ao projeto de lei complementar, foi realizada alteração no texto do art. 23 do PLC, nos seguintes termos: Art. 23. A entidade representativa é responsável pela administração do loteamento na forma prevista neste artigo e 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.
--	--	---

Item	Sugestões do Sindicondomínio	Esclarecimentos da Seduh
1	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. §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 O preço público de que trata o presente artigo será compensado parcialmente, nos termos da regulamentação, com os custos de segurança, conservação e limpeza das áreas públicas do loteamento. §3º 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. §4º O preço público de que trata o §1º deste artigo não se aplica à concessão de uso de áreas públicas inseridas em Reurb-S. §5º 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. §6º O inadimplemento acarretará inscrição em dívida ativa e cobrança judicial.	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas. Foi realizado ajuste no <i>caput</i> do art. 17 do PLC, nos seguintes termos: 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; 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.
2	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,	Foi realizado ajuste no texto do <i>caput</i> do art. 18 do PLC, na forma proposta.

	nos termos previstos na regulamentação desta Lei Complementar, sempre observada a constituição em mora, prévia notificação, cotratatório 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. §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.	
3	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, caso esteja consolidada a ocupação, ou do proprietário 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.	Verifica-se a necessidade de manutenção do texto do art. 20, considerando que se faz necessária a previsão de que a autorização de uso seja expedida em favor do proprietário do loteamento ou da entidade representativa dos moradores do loteamento. Frise-se, no entanto, que tal dispositivo deve ser considerado com os demais artigos do projeto de lei complementar, de forma que para aplicação do art. 20 são observados os demais requisitos necessários para fechamento do loteamento, considerando, inclusive, a comprovação de representatividade para a efetiva condução do procedimento junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.
4	Art. 23. A entidade representativa, constituída na forma do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos, com o objetivo de administração, conservação, manutenção,	A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelece em seu art. 36-A, que “As atividades desenvolvidas pelas associações de

	disciplina de utilização e convivência, visando a valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, 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.	<i>proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis</i>”. (grifo nosso) Tal dispositivo foi inserido na Lei nº 6.766, de 1979, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Feito esse esclarecimento inicial, há que se destacar que o art. 23 do PLC em análise está em consonância com a legislação federal que regula a matéria. A par disso, oportuno destacar que o art. 22 dispõe que a entidade representativa dos moradores 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. No entanto, a fim de conferir maior clareza ao projeto de lei complementar, foi realizada alteração no texto do art. 23 do PLC, nos seguintes termos: Art. 23. A entidade representativa é responsável pela administração do loteamento na forma prevista neste artigo e 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.
5	Art. 26. Todas as receitas relativas à contribuição de manutenção do objeto da presente lei 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.	A fim de evitar questionamentos quanto o tema, foi retirado o art. 26 do PLC.

Item	Ponderações da Única-DF	Esclarecimentos da Seduh
1	Que o valor do preço público e as condições da concessão onerosa, previstas nos casos em que for feito uso particular de vias e espaços públicos, façam parte do texto atual PLC, após ampla discussão com os moradores, esclarecendo as responsabilidades a serem assumidas e o impacto financeiro causado às famílias ou, pelo menos, no texto da futura lei faça constar a forma do cálculo para a cobrança da mencionada contribuição;	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
2	Que no loteamento fechado, as despesas com manutenções das vias públicas, redes de abastecimento, drenagem pluvial e iluminação pública, limpeza e segurança, sejam considerados no cálculo, para abatimento do montante cobrado na concessão onerosa, compensando os moradores dos serviços que custeiam há anos, mesmos após as regularizações, onde as vias, praças e jardins passaram a ser de domínio público;	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas. • Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas. Foi realizado ajuste no <i>caput</i> do art. 17 do PLC, nos seguintes termos: 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;

		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.
3	Que para abatimento no valor da concessão onerosa, seja usada uma moeda social, a ser normatizada pelo próprio GDF na fase de regulamentação da futura lei, levando em conta o volume de empregos diretos e indiretos gerados pelos condomínios e também as boas práticas socioambientais desenvolvidas por eles;	• Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
4	Que na modalidade de loteamento de controle de acesso, onde as vias e praças e jardins continuarão de uso público, não seja cobrada a taxa de iluminação pública da entidade representativa dos moradores;	Matéria alheia à disciplina do PLC.
5	Que a coleta de resíduos sólidos nos loteamentos de controle de acesso e fechados, continuem a ser realizadas conforme estabelece a Lei nº 6.615/2020;	Inserido parágrafo único, no art. 5º da proposta, com o seguinte teor: 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 qualquer 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.
6	Que o loteamento com controle de acesso e o loteamento fechado sejam permitidos a todos que se assim desejarem, no limite do marco legal, independente do parcelamento estar implantado em área urbana ou rural;	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas. Acrescente-se que o PLC em questão aplica-se aos núcleos urbanos informais previstos na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021. Registre-se que, a fim de conferir maior clareza ao texto, foi realizado o seguinte ajuste no §2º do art. 1º do PLC: §2º Essa Lei Complementar se aplica aos núcleos urbanos informais definidos na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.
7	Que sejam feitos ajustes no texto do PLC deixando, de forma clara e objetiva, que ele trata somente de loteamento com controle de acesso e loteamento fechado e em qualquer caso, observando o disposto no §2º, artigo 8º, da Lei Federal nº 6.766/79;	As características definidas para acesso controlado no texto do PLC guardam estrita consonância com o contido no §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. De toda forma, a fim de deixar claro na norma tal aplicação, foi realizado o seguinte ajuste: 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, observado o regulamento desta Lei Complementar e o disposto no §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

8	Que a outorga da concessão de uso onerosa dos espaços públicos constantes dos projetos urbanísticos dos loteamentos regularizados ou em fase de regularização seja realizada por meio de contrato, firmado entre a entidade representativa da maioria dos moradores e órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito, tão logo seja publicado no Diário Oficial, a futura Lei local que irá aprovar o controle de acesso dos parcelamentos de solo urbano fechados e localizados no perímetro do Distrito Federal;	A outorga de uso onerosa é aplicável tão somente para os casos em que a entidade representativa dos moradores optar por sua celebração, nos casos de loteamento fechado. Tão logo haja a publicação do PLC e sua regulamentação as referidas outorgas poderão ser emitidas pelo Poder Público. Caso a opção da entidade representativa seja o loteamento de acesso controlado, não há que se falar na celebração de contrato de concessão de uso, salvo se a entidade representativa optar por vedar o acesso, mesmo mediante as condições da entidade representativa, de alguma área pública.
9	Que os contratos de Concessão Onerosa sejam averbados ou registrados, nas matrículas dos registros cartoriais do parcelamento	Em que pese entender que tal previsão tem o condão de permitir que terceiros tenham conhecimento dos contratos de concessão onerosa firmados, entende-se que, para o caso em questão, tal medida tornar-se-ia inefetiva. Isso porque, após o registro do projeto urbanístico de regularização segue-se à fase de abertura das matrículas dos lotes. Assim, ainda que se falasse em averbação dos contratos de concessão de uso onerosa na matrícula do loteamento, a mesma não constaria dos lotes que o compõem.
10	Que fique assegurado à entidade civil representativa dos moradores dos parcelamentos de solo urbano regularizados e registrados perante o cartório imobiliário competente, o direito de requerer, junto ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, a competente licença administrativa, para construção ou reforma das portarias do loteamento, observando-se os parâmetros previstos na futura Lei Complementar e sendo o projeto aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;	Matéria já contemplada no PLC
11	Que a legitimidade da entidade representativa dos moradores, legalmente constituída, sem fins lucrativos, pela maioria dos moradores, seja comprovada, mediante a apresentação dos seus atos constitutivos,	Nos termos do §2º do art. 22 do PLC, <i>“As disposições referentes à documentação necessária para demonstração de legitimidade e</i>

		<i>deliberações da entidade representativa serão objeto de regulamento do Poder Executivo”.</i>
12	Que a ata de eleição de seus representantes legais, e da ata de assembleia geral, contendo 50%(cinquenta por cento) mais um dos proprietários ou possuidores de lotes do núcleo urbano que aprovaram a manutenção do cercamento da área do loteamento em que residem;	Nos termos do §2º do art. 22 do PLC, “ <i>As disposições referentes à documentação necessária para demonstração de legitimidade e deliberações da entidade representativa serão objeto de regulamento do Poder Executivo”.</i>
13	Que a cotização da contribuição de manutenção se dê pela contribuição mensal de todos os moradores do loteamento, destinada a garantir a conservação, limpeza das ruas, avenidas e praças e outros logradouros públicos, assim como a coleta de lixo, pagamento de iluminação pública, serviços de correios, vigilância que se configura apenas, como contraprestação pelos serviços prestados pela entidade representativa, em favor de todos que são proprietários ou possuidores de lotes situados no perímetro do loteamento urbano;	Nos termo do art. 24 do PLC “ <i>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”.</i> O detalhamento da contribuição mensal será considerado na regulamentação do PLC.
14	Que no texto do PLC fique garantido o direito das entidades representativas dos moradores em optar por outros modelos de fechamentos, caso leis futuras venham criá-los.	Nos termos da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior (art. 2º, §1º). Assim, caso lei futura venha a tratar do fechamento de loteamentos de que trata a lei complementar em questão, pode vir a revogar ou alterar a normativa que ora se propõe. A par disso, as regras de transição e aplicabilidade de uma futura norma devem ser consideradas em seu texto, não se visualizando como necessária a inclusão sugerida na proposta normativa em exame.

Item	Sugestões George da Silva Brito	Esclarecimentos da Seduh
1	Que seja oficializada a Receita Federal para a devida e justa anulação dos CNPJs concedidos como condomínio edilício aos falsos condomínios, que na verdade são associações de moradores, as quais estão impedidas de cumprir o RE 695.911 pelo simples fato de estarem inseridas em áreas de proteção ambiental (APAs) protegidas por tratados internacionais;	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC
2	Pelas graves violações ao direito à vida de milhões de vítimas desses falsos condomínios e pelas graves violações aos tratados internacionais, instrumentos vivos de direitos humanos, torne público e de conhecimento de todos a anulação da audiência pública em que o Governo do Distrito Federal (GDF) apresenta proposta para neutralizar a derrubada de muros e guaritas. O GDF e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) não têm qualquer legitimidade para legislar em matéria ambiental nas seis Áreas de Proteção Ambiental (APAs), as quais estão protegidas por tratados internacionais, instrumentos vivos de direitos humanos. Vossas Excelências têm o dever de cumprir os tratados internacionais e não inovar na ordem jurídica, beneficiando poluidores;	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC
3	Providenciar o PLANO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA DEGRADADA (PRAD) determinando imediatamente a derrubada de todos os muros e guaritas inseridos nas seis Áreas de Proteção Ambiental (APAs) do Distrito Federal. As APAs pertencem a todos e não a um grupo de privilegiados apenas porque têm dinheiro, são ricos, membros ou funcionários públicos do TJDF e de importantes órgãos federais e do Governo do Distrito Federal;	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC
4	Para o cumprimento do pacta sunt servanda, providencie imediatamente a anulação de qualquer Lei Complementar, Decretos, Portarias ou qualquer outra normativa que proteja ou beneficie moradores das associações de falsos condomínios nas seis Áreas de Proteção Ambiental (APAs) do Distrito Federal;	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC

5	Dignem-se a responder este requerimento com uma solução que respeite as diretrizes e recomendações do Estatuto da OCDE, bem como as do Comitê de Direitos Humanos das Nações Unidas (ONU) e a jurisprudência da Convenção Americana sobre Direitos Humanos (CtIADH);	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC
6	Que Vossas Excelências se dignem a cumprir na íntegra o TAC 002/2007, em especial o item 58, que estabelece que MUROS E GUARITAS SÃO INCOMPATÍVEIS em uma APA;	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC
7	Os recursos naturais do cerrado estão sendo usufruídos pelos falsos condomínios determine o lacre de todos os poços artesianos na APAs, do contrário pode comprometer a vida e os interesses desses poluidores não se sobrepõem ao da coletividade, bem recuperar as praças obrigando os poluidores a plantar a vegetação típica do cerrado arrancar todo o asfalto ou qualquer outro tipo de piso estranhos ao cerrado nas ruas desses falsos condomínios deixando o solo no seu status quo Excelências se nada disso for feito pode ter certeza o interesse aqui não é só do Brasil é mundial e as Cortes internacionais e a OCDE determinará ao Brasil que cumpra o que assinou tudo isso será feito;	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC
8	Os tratados internacionais e a OCDE fulminaram de forma clara e peremptória os 360 processos oficiais de regularização. O interesse dos 90 mil riquinhos e das demais áreas com 214 mil pessoas não se sobrepõe ao interesse da coletividade e da humanidade, que envolve milhões de vidas da fauna, da flora e do meio ambiente. Absolutamente nada será regularizado em nenhuma das seis APAs do Distrito Federal. Acabou a farra de regularizar alguma coisa. Não existe loteamento fechado em APAs. Por favor, Senhor Secretário Marcelo Vaz, caso insista nesse equívoco, o senhor responderá não aqui, mas em uma corte internacional.	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC
9	Acionar a Polícia Civil e a DEMA do DF para intimar e autuar todos os falsos síndicos que enriqueceram, a fim de que respondam por todos os danos ambientais causados ao meio ambiente, à fauna e à flora nas APAs do DF. Além disso, acionar o Ministério Público do DF para que emita parecer a ser apensado ao processo na OCDE e em outros órgãos internacionais.	Trata-se de matéria alheia ao escopo do presente PLC

Item	Sugestões Associação de Moradores do Grande Colorado, Boa Vista e Contagem	Esclarecimentos da Seduh
1	Inclusão de Parágrafo no Art. 1º: Sugerimos esclarecer que a classificação prevista no Projeto de Lei não limita o processo de regularização: "§6º A opção por loteamento fechado ou loteamento de acesso controlado para fins da presente lei não determina a modalidade de regularização, desde que o parcelamento atenda às condições estabelecidas na legislação pertinente."	A fim de conferir maior clareza ao texto do PLC, foi realizado ajuste no texto do §2º do art. 1º da proposta, nos seguintes termos: §2º Essa Lei Complementar se aplica aos núcleos urbanos informais definidos na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021.
2	Alteração do Inciso IV do Art. 5º: "IV — A responsabilidade pelo pagamento referente à iluminação e à limpeza da área, inclusive em relação à disposição dos resíduos sólidos não abrangidos pela Lei Distrital nº 6.615/2020."	Inserido parágrafo único, no art. 5º da proposta, com o seguinte teor: 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 qualquer 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.
3	Inclusão do Termo "Loteamentos de Acesso Controlado" no Art. 11: Sugerimos a seguinte redação para garantir a aplicabilidade das regras: "Art. 11. Para o loteamento fechado e loteamento de acesso controlado 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."	A fim de conferir maior clareza ao texto do PLC, foi realizado ajuste no texto do art. 10 da proposta, nos seguintes termos: 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, observado o regulamento desta Lei Complementar e o disposto no §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 1979.
4	Compensação da Onerosidade no Art. 17: Consideramos justo que a onerosidade seja compensada pela manutenção das áreas comuns, considerando que esses serviços são responsabilidades transferidas do Estado: "Art. 17. A onerosidade da concessão de uso se dá pelo cumprimento das obrigações estabelecidas no art. 5º." Inclusão de Parágrafo no Art. 17: Consideramos justo que a manutenção de alguns serviços públicos realizados pela entidade representativa não pode implicar em discriminação a respeito de outros serviços: Parágrafo único. A concessão de uso ou a autorização de uso de que trata os artigos 15 e 19 desta Lei Complementar não podem implicar em qualquer tipo de discriminação ou impedimento na prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo, serviço de correios e policiamento ostensivo pela administração pública ou pelas concessionárias de serviços públicos.	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas. • Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas. Foi realizado ajuste no <i>caput</i> do art. 17 do PLC, nos seguintes termos: 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; 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. Frise-se, por fim, que a matéria tratada no PLC não traz previsões que impliquem em qualquer tipo de discriminação ou impedimento na prestação dos serviços públicos.
5	Inclusão de Parágrafo no Art. 23: Para garantir a segurança jurídica das entidades representativas já constituídas, a fim de que mantenham sua atual estrutura: "§2º As entidades representativas constituídas até 13/09/2018 poderão manter sua natureza jurídica como administradora do loteamento e serão as legitimadas para solicitar o requerimento de fechamento do art. 8º desta lei complementar."	A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelece em seu art. 36-A, que <i>"As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis"</i>. (grifo nosso) Tal dispositivo foi inserido na Lei nº 6.766, de 1979, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Feito esse esclarecimento inicial, há que se destacar que o art. 23 do PLC em análise está em consonância com a legislação federal que regula a matéria. A par disso, oportuno destacar que o art. 22 dispõe que a entidade representativa dos moradores 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. No entanto, a fim de conferir maior clareza ao projeto de lei complementar, foi realizada alteração no texto do art. 23 do PLC, nos seguintes termos: Art. 23. A entidade representativa é responsável pela administração do loteamento na forma prevista neste artigo e 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.
6	Inserção de Parágrafo no Art. 29: Visando a segurança jurídica para manutenção dos muros e guaritas para condomínios em áreas regularizáveis e em litígio fundiário: "§2º Os parcelamentos consolidados até 13/09/2018, com processo de regularização existente, em andamento, suspenso, paralisado ou em discussão judicial poderão ser contemplados com a concessão ou autorização, desde que situados em áreas regularizáveis.	A previsão quanto à garantia da manutenção do fechamento está contida em dispositivo próprio, conforme se vê da leitura do art. 29 (renumerado) do PLC, <i>in verbis</i>: Art. 29. 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 de uso na forma do art. 15 e seguintes desta 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. A par disso, o §2º do art. 1º do PLC dispõe sobre os casos em que se aplica a norma proposta. Feitos esses esclarecimentos, não se visualiza a pertinência de inclusão de parágrafo, conforme proposto.
--	--	--

Item	Sugestões Tarciso Alves de Oliveira	Esclarecimentos da Seduh
1	A defesa de muros e guaritas como possível garantia de aumento de segurança não é consenso entre urbanistas. Há entre eles uma corrente integrada por Jaime Lerner, por exemplo, que entende que os condomínios estão desfigurando a paisagem urbana. Defendem também que a verdadeira segurança resulta do olho da rua. Daí podendo-se fazer a defesa de um modelo intermediário, no qual a comunidade seria autorizada pelo Estado a criar uma vigilância básica interna, complementar à das forças de segurança estatal, através de um conselho de segurança comunitário informal, sem ter que sacrificar o bolso, bancando superestruturas administrativas desnecessárias, uma vez que o Estado já disponibiliza os diversos serviços essenciais, como contrapartida aos impostos pagos pela sociedade. As próprias cooperativas de vigilantes motoqueiros se encarregaria de contatar diretamente os moradores, de quem arrecadaria as contribuições.	O PLC tem o condão de trazer critérios para o fechamento de loteamentos que se enquadrem nos requisitos previstos na norma, sem perder de vista o adequado ordenamento da cidade, e a necessária observância da matéria que regula a matéria.
2	Aliás, é oportuno registrar que o surgimento de tantos parcelamentos clandestinos - muitos em terra pública - adotavam cercamentos também como estratégias de dificultar a ação da fiscalização estatal, enquanto consolidavam a construção e ocupação de casas.	Vide resposta item 1
3	O TAC 02/2007 assinado entre o GDF e o MPDFT proíbe o fechamento dos parcelamentos.	O TAC 02/2007 prevê a necessidade de observância ao disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, destacando a necessária garantia de acesso público <i>“às áreas públicas dos parcelamentos do solo para fins urbanos, ou seja, aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público”</i> .

		Inicialmente, oportuno destacar que o referido termo de ajustamento de conduta foi firmado em 2007, ou seja, em data bem anterior à novel legislação que regula a matéria tanto em âmbito federal quanto em âmbito distrital. Cabe esclarecer, assim, que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, inseriu o §8º no art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 1979, com a seguinte redação: § 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (grifo nosso) Vê-se, portanto, que, desde 2017, o fechamento do loteamento, na modalidade de acesso controlado, foi inserido na normatização contida na Lei Federal nº 6.766, de 1979, restando estabelecido, ainda, que a matéria deve ser regulamentada por ato do poder público municipal. Há, portanto, autorização contida na referida norma federal para a regulamentação da matéria ora proposta. A par de tais considerações, deve ser observado os esclarecimentos complementares contidos no item 12 desta tabela que trata do fechamento do loteamento, bem como o item 13 desta tabela, que trata do preço público. Feitos esses esclarecimentos, há que se destacar que o contido no TAC 02/2007 para a necessária observância da Lei Federal nº 6.766, de 1979 está em consonância com o PLC proposto.
4	A justiça do DF, por solicitação do MPDFT, sob o argumento de ofensa ao princípio constitucional do direito de ir e vir, já determinou a demolição de muros e guaritas de parcelamento irregular.	O PLC ora proposto, conforme destacado no item 3 desta tabela, está em consonância com a legislação que trata do tema.

		Frise-se que análises já realizadas pelo TJDFT trataram-se de julgamentos para casos específicos, não havendo decisão judicial que obste a normativa em questão.
5	O 882 dos temas repetitivos do STJ firmou a tese segundo a qual as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. O tema 492 das repercussões gerais do STF firmou a seguinte tese: É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.	O PLC tem o condão de trazer segurança jurídica para os fechamentos dos loteamentos, bem como para a cobrança da contribuição de manutenção. Importante esclarecer que a Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que <i>“A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.”</i> Assim, o STJ admite a validade das convenções condominiais, mesmo que não registradas, sendo eficaz para regular as relações entre os condôminos. A par disso, no julgado do Recurso Especial nº 1.569.609 – SP, houve o seguinte entendimento: “Vê-se, portanto, que a Lei no 13.465/2017 trouxe duas importantes equiparações: a) equiparou a associação (de proprietários de imóveis, titulares de direitos sobre os lotes ou moradores de loteamento) ou qualquer entidade civil organizada com os mesmos fins à administradora de imóveis; e b) equiparou os loteamentos de acesso controlado (loteamentos regulares) a condomínios edilícios. Por força das equivalências estabelecidas pela Lei no 13.465/2017, abriu-se a possibilidade de cotização entre os beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações. Cabe aqui recordar que, por óbvio, a lei se dirige aos loteamentos regularmente constituídos, ou seja, com aprovação junto ao poder público municipal e competente registro no cartório de imóveis. Assim, para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações

		(ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei no 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis, a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato). Uma vez atendidos os requisitos previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei no 6.766/1979, com a redação dada pela Lei no 13.465/2017, os atos constitutivos da administradora de imóveis vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel. Reafirmo, portanto, que a Lei no 13.465/2017 representa marco temporal em âmbito nacional para a definição da responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre lotes. Todavia, importa considerar a possibilidade de que eventuais leis locais já definissem obrigação semelhante dentro da normatização nelas traçadas, uma vez que os municípios possuem competência concorrente para legislar sobre uso, parcelamento e ocupação do solo urbano". Por sua vez, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, no julgamento do Acórdão 1220880, 07009934520198070008 (Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Segunda Turma Cível, data de julgamento: 4/12/2019, publicado no DJE: 16/12/2019), entendeu que: <i>"4. Consoante entendimento desta Corte, tratando-se de condomínio irregular do Distrito Federal ou entorno, a aderência à associação de moradores é automática quando adquiridos os direitos sobre bem localizado nos limites do condomínio de fato. Por conseguinte, é prescindível a filiação do possuidor à associação</i>
--	--	---

		<i>de moradores para cobrança de taxas de rateio das despesas comuns, ainda que delas não usufrua, bastando a sua disponibilidade."</i> Assim, verifica-se que a previsão contida no PLC está em consonância com o disposto no entendimento do STJ e do TJDF, trazendo ainda maior segurança jurídica para a entidade representativa e cobrança da contribuição de manutenção.
6	A incessante luta das entidades condominiais - não necessariamente da maioria dos moradores - por legalização de muros e guaritas pode estar mirando também num aspecto judicial, no sentido de justificar a cobrança de taxas por serviços, alguns dos quais inclusive substitutivos aos estatais. Tal prática configura usurpação de função pública e multi tributação, com pesado e injustificado ônus ao bolso dessas pessoas.	Não há que se falar em multitributação, considerando a própria natureza dos institutos.
7	Brasília dispõe de várias áreas de preservação ambiental, que reclama ação permanente e direta do Estado, não se concebendo delegar tais cuidados a parcelamentos fechados. Nem se pode esquecer sua importância, eis que abordados com muito interesse e rigor pelos tratados internacionais.	Não há no PLC em questão qualquer tipo de delegação aludida.
8	Uma questão preocupante em relação aos loteamentos fechados é que - como geralmente são constituídos por muitos lotes - o comparecimento às assembleias deliberativas é de baixa representatividade. Assim, as decisões costumam ficar na mão de meia dúzia de pessoas, o que ao longo do tempo torna as taxas impagáveis.	Trata-se de matéria de cunho privado que se restringe ao cotidiano dos parcelamentos.
9	a) Sejam os loteamentos eventualmente autorizados a ter muros e guaritas obrigados ao uso de todos os serviços públicos, - inclusive de segurança - uma vez que representam a contrapartida pelos impostos pagos por todos os cidadãos. Assim, apenas as despesas com uma vigilância básica interna seria permitida ratear entre os moradores.	• Verificar esclarecimentos gerais (item 1), referente ao fechamento dos loteamentos, constantes ao final das tabelas. Verificar esclarecimentos gerais (item 2), referente ao preço público, constantes ao final das tabelas.
10	b) Que os moradores dos loteamentos fecháveis na sua totalidade sejam prévia e individualmente consultados diretamente pelo GDF - com clareza quanto ao modelo adotável - a quem caberá também estabelecer porcentagens significativas de aprovação como condição autorizativa a eventual fechamento.	O art. 22 do PLC trata da entidade representativa dos moradores que 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. Nos termos do §1º do art. 22 do PLC a entidade representativa 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. Assim, os moradores são representados por entidade legalmente constituída para representação dos moradores, nos termos da legislação que regula a matéria, inclusive em âmbito federal.
11	c) Enfim, que se encontre uma fórmula, segunda a qual se contemple acima de qualquer coisa o interesse do maior público alvo, qual seja, o próprio morador, ouvido individualmente, assegurando-lhes como condição inarredável o uso compulsório de todos os serviços públicos.	Vide esclarecimento contido no item 6

Item	ESCLARECIMENTOS GERAIS
	Das modalidades de fechamento do loteamento
1	O parcelamento do solo urbano pode ocorrer pelo loteamento ou pelo desmembramento, nos termos da legislação vigente. Há que se considerar, assim, que o PLC em questão trata de fechamento de áreas de regularização fundiária, em que a situação fática ou mesmo os projetos urbanísticos já aprovados constituem modelo de loteamento, na forma da legislação de regência. Assim, considerada a situação fática e a legislação que regula a matéria, tanto em âmbito federal quanto em âmbito distrital, a nomenclatura correta a ser utilizada é loteamento, considerando a sua natureza jurídica. Assim, há que se considerar que os chamados “condomínios” em áreas de regularização fundiária, na realidade, tratam-se de loteamentos. Acrescente-se, outrossim, que, nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, as vias (ruas), praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto urbanístico aprovado, a partir do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio público (municipal ou distrital), tratando-se, portanto, após o registro, de área pública. Feitos esses esclarecimentos iniciais, há que se considerar que o PLC prevê duas modalidades de fechamento, a saber: 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. Assim, consideradas as previsões e possibilidades legais, o loteamento de acesso controlado e o loteamento fechado configuram-se loteamentos em que é possível o fechamento, nos termos da legislação de regência. Destaca-se que o loteamento de acesso controlado é aquele em que é vedado o impedimento de acesso aos não residentes, pedestres ou condutores de veículos às áreas públicas ou lotes com uso diverso do residencial. Porém, importante destacar, nesse caso, que as regras para a entrada de não residentes são fixadas pela entidade representativa dos moradores. A par disso, não há qualquer cobrança de preço público.

	Por sua vez, o loteamento fechado é a modalidade em que há a outorga de uso das áreas públicas internas (Elup e vias locais) ao loteamento pelo poder público, mediante a celebração de termo de concessão de uso das áreas públicas. É forma opcional! Há que se considerar, ainda, a classificação por categorias, previstas no texto do PLC. Destaca-se, assim, que se classificam na Categoria A, os loteamentos que possuem somente vias locais, lotes de uso residencial ou uso institucional privado (onde é permitido exclusivamente o uso privado, como por exemplo, atividades esportivas de recreação e lazer). Incluem-se na categoria A os loteamentos de acesso controlado e o loteamento fechado. Por sua vez, a Categoria B, constitui-se por loteamentos que possuem vias diversas da local e/ou lotes com uso diverso do residencial exclusivo e/ou institucional equipamento público (escola, posto de saúde, creche). Na categoria B somente é permitido o loteamento de acesso controlado que, conforme destacado, não há cobrança de preço público. Nas duas modalidades, loteamento de acesso controlado e loteamento fechado, o fechamento por “muros e guaritas” é permitido, observados os critérios estabelecidos, assemelhando-se a forma conhecida como “condomínios”, devendo-se observar, no entanto, a correta natureza jurídica do parcelamento, critérios e parâmetros permitidos por lei. Destaca-se, assim, que, de forma a trazer segurança jurídica para as situações fáticas já existentes com relação ao fechamento dos chamados “condomínios”, as duas modalidades de fechamento previstas, loteamento de acesso controlado e loteamento fechado, são aquelas que se coadunam com o ordenamento jurídico, adequando-se à legislação que regula a matéria em âmbito federal.
	Do Preço Público
2	Esclareça-se, de início, que, nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, as vias (ruas), praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto urbanístico aprovado, a partir do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio público (municipal ou distrital), tratando-se, portanto, após o registro, de área pública. A par disso, oportuno esclarecer que não há cobrança de preço público na modalidade de loteamento de acesso controlado. Assim, a onerosidade somente se aplica nos casos em que a entidade representativa dos moradores optar por celebrar contrato de concessão de uso das áreas públicas com o Poder Público, tratando-se, nesse caso, da opção pelo loteamento fechado ou uso exclusivo de áreas públicas internas. Feitos esses esclarecimentos iniciais, cabe destacar que no dia 04 de junho de 2020, foi realizada Reunião Extraordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, para apresentar e debater a regulamentação do fechamento de loteamentos em processo de regularização no Distrito Federal. Nesse sentido, tendo em vista as sugestões advindas dos representantes dos diversos órgãos técnicos integrantes do Conselho, concluiu-se, somados aos debates internos no âmbito da Secretaria, que seria necessária a revisão de alguns dispositivos inseridos na minuta, especialmente aqueles relativos à: (i) entidade representativa (art. 26); (ii) aplicabilidade da norma, considerando o marco temporal estipulado (art. 31); (iii) onerosidade da concessão de uso (art. 21). Por conseguinte, com relação às alterações julgadas pertinentes na minuta, necessário salientar a forma como foi inicialmente aventada a questão da onerosidade da concessão de uso. Nesse ponto, frise-se que o Poder Público poderá expedir a outorga da concessão de uso onerosa em favor da entidade representativa dos moradores do loteamento, referente às áreas públicas concedidas, quais sejam, vias locais, espaço livre de uso público - ELUPs e demais áreas públicas destinadas à construção de guaritas e portarias. No entanto, após inúmeras discussões

à respeito do tema, sobretudo, após recomendações expressas realizadas por membros do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, em reunião citada anteriormente, concluiu-se que a previsão de uma contrapartida pecuniária seria a melhor medida a ser adotada, tendo em vista que estariam sendo concedidas, para uso privativo dos moradores dos loteamentos, áreas públicas. Esclareça-se, nesse ponto, que o preço público incide tão somente nas áreas públicas concedidas, como uma contrapartida pela utilização das referidas áreas por particulares. Nesse sentido, concluiu-se que, da mesma forma que a norma supracitada, a incidência do preço público dever incidir tão somente nas áreas públicas internas ao loteamento, relativas às vias locais, ELUP's e demais áreas públicas destinadas à construção de guaritas e portarias. Em que pese as considerações inicialmente realizadas e que balizaram a proposta constante do PLC, submetido à audiência pública, em 11 de maio de 2020, tendo em vista os debates ocorridos, foram realizadas novas análises e levantamento de novos critérios técnicos, sem perder de vista as recomendações inicialmente realizadas pelo Conplan. Nesse ponto, no que se refere à possibilidade de definição de novos critérios técnicos para atender a demanda apresentada por diversos moradores, com eventual redução dos valores do preço público constante do PLC, a Sudec destacou formas para cálculo do preço público.

No entanto, considerando as propostas realizadas pela sociedade civil, notadamente no que se refere à cobrança do preço público pela utilização exclusiva de área pública, a matéria foi submetida à análise da Procuradoria-Geral do Distrito Federal - PGDF.

Por sua vez, em sua análise, a PGDF apresentou sugestões quanto ao texto do projeto de lei complementar, destacando, dentre outros pontos, que o valor da contraprestação pecuniária pelo uso privado de bem público, bem como a fórmula de cálculo do quantum do preço público a ser pago podem estar previstas em ato infralegal, tratando-se de matéria a ser deliberada pelo Chefe do Poder Executivo.

A par disso, aquela d. Casa Jurídica destacou que:

A outorga temporária a um particular do uso de determinado bem público depende de ato administrativo formal (contrato administrativo, na espécie), bem como deve ocorrer, via de regra, mediante contraprestação pecuniária a ser paga anualmente (preço público, conforme caput e §1º do art. 22 do PLC).

Em suma, quem pretende utilizar bem público para fins privados não deve “se eximir ao pagamento do preço público convencionado, pois, como se sabe, tem este pagamento o escopo liberatório pelo uso de bem coletivo, não sendo correto, do ponto de vista da justiça distributiva, que um particular explore um bem comum, sem qualquer contraprestação” (APC 638.815-5/5-00, 15ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Eutálio Porto, DJ de 25.06.2007).

A contraprestação pecuniária pelo uso exclusivo de bem público por particular também se justifica em atendimento ao princípio da isonomia. (...)

A remuneração ou contraprestação pecuniária, sem dúvida, deve observar o princípio da legalidade, mas isso não significa a necessidade de instituição e de fixação do valor mediante lei específica. O que se exige, na lição de Justen Filho, “é que uma lei tenha autorizado a instituição da remuneração, fixando os parâmetros genéricos para a determinação de seu valor. Ou seja, a remuneração pelo uso de bem público não se subordina ao princípio da estrita legalidade inerente ao direito tributário” (Op. cit. p. 1006)

(...)

Como visto acima, a fixação do preço público decorre da natureza jurídica convencional (contratual) estabelecida entre a Administração Pública e o particular.

	Disso decorre que, conquanto haja a possibilidade de concessão de eventuais descontos para o pagamento do preço público (p.ex, descontos de pontualidade), o valor do preço público deve sempre respeitar a comutatividade e sinalagma inerentes aos contratos (negócios jurídicos). Portanto, o cálculo do preço público não pode levar a uma redução significativa dos valores devidos, tornando a contraprestação meramente simbólica. Não pode, em suma, eventual redução de valores, ainda que fundamentado em critérios técnicos, descaracterizar a comutatividade e o sinalagma. Na espécie, sendo negócio bilateral, a contraprestação deve sempre existir pelo uso do bem público por particular. Inexistindo a contraprestação em seu aspecto substancial, haverá o inadimplemento e a resolução contratual. Vale dizer, a contraprestação não pode ser insignificante ou meramente simbólica, mas, sim, equivalente ao proveito do uso do bem público pelo particular. Deve sempre permanecer a igualdade entre as obrigações assumidas entre as partes envolvidas. A comutatividade, nos contratos, é princípio essencial de Direito, “porque exige a equivalência das prestações e o equilíbrio delas, no curso das contratações, pois, por ele, as partes devem saber, desde o início negocial, quais serão seus ganhos e suas perdas, importando esse fato a aludida equipolência das mencionadas prestações”, nos dizeres de Álvaro Villaça Azevedo (In Curso de Direito Civil. Teoria Geral dos Contratos. III. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 33). (...) Quanto ao §7º, o inadimplemento não simplesmente “pode” (faculdade/discrecionariiedade), mas “deve” (obrigatoriedade) acarretar a inscrição em dívida ativa e cobrança judicial. Logo, a redação do citado dispositivo deve ser alterada para uma melhor compreensão, nos seguintes termos: (...) O art. 23 do PLC, por seu turno, estabelece que a contraprestação devida pelo particular poderá também ser paga mediante “moeda social”, desde que realize uma ou mais das seguintes ações: a) adoção de espaços públicos externos à poligonal de fechamento, nos termos da legislação específica de regência; b) adoção de áreas de regularização de interesse social; c) nas hipóteses do §1º, ou seja, atendimento, de forma contínua, planejada, frequente e gratuita de pessoas em situação de risco e vulnerabilidade social, alunos de instituições públicas de ensino etc. Merece, aqui, uma ressalva a caput e §1º, ambos do art. 23 do PLC. A possibilidade de pagamento através de “moeda social”, como substitutivo da contraprestação pecuniária (preço público), deve ocorrer de modo excepcional e devidamente justificada por ato administrativo, sob pena de se desvirtuar tão relevante instituto jurídico de combate à exclusão socioeconômica. Não se desconhece a utilização da “moeda social” como instrumento de política pública em diversas municipalidades, com o escopo de fomentar, em última análise, a concretização do direito fundamental à inclusão social. Busca-se combater a baixa renda dos cidadãos, desempregos etc, possibilitando a circulação de riqueza e o fortalecimento da economia solidária. Na espécie, diversos loteamentos objetos do presente PLC – senão a imensa maioria – são compostos por propriedades de médio e alto poder aquisitivo. Não se justifica a adoção de “moeda social” para essa classe de destinatários da norma, quando possuem condições financeiras de arcar com o preço público. Além de desvirtuar o citado instituto (“moeda social”), a sua aplicação se torna de difícil fiscalização, pois a adoção de espaços públicos externos à poligonal de fechamento e o atendimento a pessoas em situação de risco e vulnerabilidade, por exemplo, necessitam
--	---

de acompanhamento diário das atividades através de recursos humanos escassos por parte da Administração Pública. Em síntese, a “moeda social” não pode ser banalizada, sendo concedida essa opção a classes economicamente abastadas e cujo descumprimento será de difícil fiscalização por parte do Estado. Com o devido respeito, são centenas - ou mesmo milhares - de associações de moradores, as quais, caso optem – discricionariamente – pela adoção de espaços públicos, áreas de regularização de interesse social ou que prestem serviços de atendimento, de forma contínua, planejada, frequente e gratuita, a pessoas em situação de risco, alunos de escolas públicas, pessoas com deficiência, idosos etc, ficarão, desde logo, sem o dever de pagar o preço público devido. Não é difícil perceber a dificuldade na fiscalização, de modo que se pode configurar, por via transversa, o uso de bem público sem a devida remuneração.

Causa estranheza, no mínimo, a pertinência temática das associações de moradores com muitos aspectos sociais elencados no §1º. Portanto, a “moeda social” não pode servir de salvo-conduto para o não pagamento do preço público em pecúnia, sob pena de desvio de finalidade e abuso de direito. Não se trata de ilações sem fundamento, pois o próprio §1º do art. 23 da minuta dispõe que a “moeda social” poderá ser paga nos casos em que a entidade representativa comprovar que “prestará” os serviços ali elencados. Vale dizer, o verbo “prestará” (no futuro) indica apenas uma mera expectativa.

Causa espécie que seja possível “comprovar” algo ainda a ser prestado ou executado. Comprovam-se fatos e, via de regra, fatos estão situados no presente ou no passado – mas não no futuro. Como diria Santo Agostinho, o futuro é incerto. É o habitat natural da incerteza e da expectativa. O futuro ainda não é; e, por isso, inexistente.

Com efeito, o Direito é dinâmico, estando em constante transformação. Não existe para si, mas para conferir adequada resposta aos reclamos sociais na medida em que surgem. Assim, identificadas possíveis desconformidades do ordenamento passado com a realidade atual, incumbe ao legislador o devido ajuste das medidas jurídicas buscando a pacificação social. Porém, não se pode admitir que regras prescritivas (pro futuro) sejam criadas para violar, de antemão, princípios caros ao sistema jurídico, beneficiando alguns em detrimento da coletividade. Em síntese, “não se pode esquecer do interesse e direito da coletividade em possuir meio ambiente equilibrado e adequado ordenamento urbano. A Administração Pública é orientada pelo princípio da indisponibilidade do interesse público e, portanto, não pode tolerar ilegalidades (Acórdão 1159134, 00094894520178070018. Rel. Des. Sandoval Oliveira. 2ª Turma Cível, Julgado em 13.3.2019).

Ao contrário do que suscitado por alguns participantes populares em audiência pública, eventual inércia da Administração Pública não ostenta, conforme julgado acima, “o condão de conferir direitos ao infrator da norma”. Portanto, sugere-se a retirada das expressões “prestará” e “executará” do art. 23, §1º, da minuta do PLC em tela, ressaltando-se, ainda, que o pagamento do preço público mediante “moeda social” (caput e §1º do art. 23) somente deva ser feito de forma excepcional e subsidiária em relação àqueles destinatários da norma que não puderem arcar com o preço público em pecúnia, circunstância esta a ser devidamente justificada pela autoridade administrativa competente.

Vê-se, portanto, que a PGDF se posicionou no sentido de ser devido o pagamento de preço público pelo uso de área pública, como no caso da norma em questão. A par disso, destaca que *“a contraprestação não pode ser insignificante ou meramente simbólica, mas, sim, equivalente ao proveito do uso do bem público pelo particular”*, não podendo haver *“levar a uma redução significativa dos valores devidos, tornando a contraprestação meramente simbólica”*.

Assim, em que pese a tentativa de previsão do pagamento de moeda social anteriormente propostos por esta pasta, a análise a ser considerada no cálculo do preço público, deve observar as recomendações propostas pela Procuradoria-Geral do Distrito Federal, a serem consideradas no momento da regulamentação do PLC.

Em que pese tais considerações, a fim de delimitar o tema e nortear a elaboração do decreto regulamentador, foi realizado ajuste no *caput* do art. 17 do PLC, nos seguintes termos:

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;

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.