

# **LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

## **2ª Consulta Pública**

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO  
TERRITÓRIO E HABITAÇÃO  
SEGETH

# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

## DEFINIÇÕES LEGAIS LEI Nº 6.766/79

### Lei 6.766/1979:

Art. 2º. O **parcelamento** do solo urbano poderá ser feito mediante **loteamento ou desmembramento**, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se **loteamento** a **subdivisão de gleba** em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

[...]

§ 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.

# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

## CONSIDERAÇÕES

Conformidade da lei 6.766/79

→ **No loteamento, os logradouros públicos passam para o poder público**, não sendo possível, assim, constituir o chamado “loteamento fechado”.

→ No loteamento, **ao registrar o projeto, ocorre a transferência das vias e logradouros ao domínio público, inviabilizando a criação do “loteamento fechado”**.

A Lei nº 13.465/2017 adicionou o § 8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/79 para criar a figura do “loteamento de acesso controlado”, que pode ser utilizada para respaldar a dinâmica de loteamentos fechados, assim entendidos aqueles que, por qualquer meio (muros, portarias etc.) controlam o acesso de terceiros à região loteada mas não admite a privatização das vias e logradouros públicos.

# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

## CONSIDERAÇÕES

*Importantes observações apontadas por Carlos Eduardo Elias de Oliveira:*

O **loteamento de acesso controlado** nada mais é do que um **parcelamento de que resultem lotes sob a forma de imóveis autônomos** (e não como unidades condominiais).

**A possibilidade de serem instaladas portarias** nas ruas com o objetivo de controlar o acesso de veículos e de pessoas, se constitui em restrição de controle **que depende de ato administrativo do Município.**

No loteamento de acesso controlado, **as vias de circulação são bens públicos municipais**, o que justifica o direito de qualquer pessoa devidamente identificada circular através delas.

# **DECRETO**

**REGULAMENTAÇÃO DO CERCAMENTO E ACESSO  
CONTROLADO AOS DENOMINADOS “CONDOMÍNIOS  
FECHADOS”**

- **Onde se aplica:** Loteamentos regularizados decorrentes da Estratégia de Regularização Fundiária. Não se aplica a ARIS e PUI.

No caso de ARIS contígua ou inserida em poligonal de ARINE, cabe ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial se manifestar sobre o cercamento e controle de acesso da área.

- **Condição básica do controle de acesso:** o cercamento e o controle de acesso não pode cercear o direito de ir e vir das pessoas, independente do horário e do modo de seu deslocamento;

O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve se manifestar sobre a integração do sistema viário estruturante definido pelas Diretrizes Urbanísticas – DIUR, e suas implicações com o cercamento e o controle de acesso.

- **Forma de autorização:** Termo de Autorização. O controle do acesso é autorizado pelo Poder Público por meio por Termo de Autorização padrão, após anuência do órgão gestor do planejamento urbano e territorial, mediante as seguintes contrapartidas:
- **Termo de Autorização:** Celebrado entre o Autorizante (Distrito Federal) e o Autorizatário (ente legalmente constituído pelos proprietários dos imóveis integrantes do loteamento), devendo conter:
  - planta geral georreferenciada
  - deve dispor, expressamente, sobre multas e sanções
  - no caso de não cumprimento das exigências, desistência do interessado, ou interesse público o Termo de Autorização pode ser revogado, sem direito a indenização.
- **Prazo:** 10 anos, prorrogável por igual período.

No caso de alterações relativas à entidade representante dos proprietários de imóveis do loteamento, deve ser feito novo Termo de Autorização.

## - **Contrapartidas:**

I - manutenção e conservação das áreas públicas internas, em especial:

- sinalização de trânsito e de endereçamento;
- equipamentos de lazer;
- pavimentação;
- sistema de drenagem
- praças e áreas verdes.

II - limpeza das vias, coleta e remoção de lixo domiciliar, que deve ser depositado em local indicado pelo órgão responsável pela limpeza urbana;

III - implantação e manutenção do cercamento e controle de acesso do loteamento.

O ônus é de responsabilidade do autorizatário.

O poder público poderá revisar as condições do Termo de Autorização, em decorrência de interesse público.

## - Critérios a serem atendidos para obtenção da Autorização:

- Altura máxima do muro: 2,50m (LUOS); com exceções.
- Permeabilidade visual mínima de 70% (quando o cercamento confrontar área pública interna com área pública externa ao loteamento);
- Tratamento Paisagístico do cercamento e de área pública;
- Dimensões máximas das guaritas:
  - a) área máxima de 20,00m<sup>2</sup>, quando composta de uma única edificação, incluído sanitário;
  - b) área máxima de 15,00m<sup>2</sup>, cada guarita, quando composta por 2 edificações, incluído sanitário.
- Outros acessos podem ser exigidos para garantir a permeabilidade do tecido urbano, a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade;
- Em APP é permitida somente a utilização de cercas ou grades, o órgão ambiental deve se manifestar sobre o cercamento das APPs.
- Situações excepcionais receberão análise específica

- **Documentos para requerer a autorização:** requerimento do Autorizatório (ente legalmente constituído pelos proprietários dos imóveis integrantes do loteamento) contendo:
  - Documentação de identificação do solicitante;
  - Planta geral, georreferenciada, do loteamento registrado em cartório, contendo informações específicas;
  - Projeto Paisagístico;
  - Projeto da arquitetura da guarita e dos pontos de acesso;
  - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

- **Prazos para requerer a autorização: seis meses, contados a partir:**

- da data de publicação deste Decreto, para os loteamentos já registrados;
- da data de registro do loteamento, para os demais casos.

- **Prazos para manifestação do poder público:**

- Efetuar a análise da solicitação, emitir parecer conclusivo e expedir termo de autorização em até 6 meses.
- dar publicidade ao Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso e plantas no prazo de 30 dias, contado a partir de sua assinatura.

- **Obrigações e Responsabilidades do Autorizatário** (ente legalmente constituído pelos proprietários dos imóveis integrantes do loteamento):

- garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas nas áreas objeto do loteamento de acesso controlado;
- adotar as medidas necessárias para garantir o franco acesso do cidadão identificado às áreas públicas do loteamento;
- manter, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e bom estado de conservação, placa conforme Anexo I;
- adequar o cercamento existente às disposições deste Decreto e do Termo de Autorização;
- comunicar aos órgãos públicos toda e qualquer irregularidade verificada no loteamento de acesso controlado, que atente contra o disposto neste Decreto e nas normas de segurança, defesa civil, ambientais, edílicas e urbanísticas do Distrito Federal;
- retirar toda e qualquer edificação relativa ao cercamento e controle de acesso cercamento no caso de revogação do Termo de Autorização.

Caso o Autorizatário não faça as remoções necessárias, o poder público realizará a remoção, às expensas do Autorizatário.

Os elementos paisagísticos, implantados na área objeto de autorização, serão incorporados ao patrimônio público.

## - **Obrigações e Responsabilidades do autorizante** (o Distrito Federal):

- informação sobre as regras relativas ao cercamento e controle de acesso, no sítio eletrônico;
- revogar o contrato em caso de descumprimento dos encargos e obrigações do autorizatário;
- realizar o controle e a fiscalização do funcionamento das infraestruturas e da manutenção e conservação das áreas públicas internas ao parcelamento;
- Controlar e fiscalizar o funcionamento das infraestruturas e a manutenção das áreas verdes públicas internas ao parcelamento;
- fiscalizar e aplicar as penalidades cabíveis.

# Garantia da manutenção de cercamento e controle de acesso das ocupações informais, em processo de regularização,

## Condições:

- comprovar a implantação do cercamento e do controle de acesso em restituição fotogramétrica em escala 1:1000 de 2016;
- Observar as disposições do art. 2º e do inciso II, do art. 11
- adotar as medidas necessárias para garantir o franco acesso do cidadão identificado às áreas públicas do loteamento;
- vedado fixar meio de propaganda no cercamento
- vedada a utilização de dispositivos que causem danos ao cidadão ou ao seu patrimônio.

**Para obter a garantia a manutenção de cercamento e acesso controlado das ocupações informais, o interessado deve apresentar, no prazo de 6 meses,** a partir da data de publicação deste decreto, requerimento, instruído com o seguinte documento:

Planta georeferenciada da ocupação informal, contendo:

- delimitação do perímetro do cercamento;
- indicação dos pontos de controle de acesso.

O órgão de fiscalização do Distrito Federal que está assegurada a manutenção do cercamento e controle de acesso objeto da comunicação.

Após conclusão do processo de regularização fundiária do parcelamento, deve ser solicitado o Termo de Autorização para o cercamento e controle de acesso, nos termos deste Decreto.

O órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial pode, a qualquer tempo, em virtude de interesse público, cancelar a garantia de manutenção de cercamento e controle de acesso das ocupações informais.

## **PRINCIPAIS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS NA 2ª MINUTA**

- Emissão de Garantia de manutenção do cercamento e controle de acesso para os loteamentos fechados, em processo de regularização na Segeth;
- Substituição do responsável legal pelo ente legalmente constituído pelos proprietários, para requerer o cercamento e o controle de acesso;
- Na hipótese da não renovação do Termo de Autorização, o prazo para remoção do cercamento e guaritas passa a ser de 90 dias, às expensas do autoirratário;
- Definição de prazo, a partir do requerimento, para manifestação final sobre a solicitação de Autorização para Cercamento e Controle de Acesso, que será de 180 dias;
- Aumento da área construída das guaritas, excluída a cobertura;
- Situações excepcionais serão analisadas pela Segeth, quando não houver condições de atender as disposições do decreto;
- Redução do prazo para adequação do cercamento e controle de acesso às disposições deste decreto passa a ser de 6 meses;

**Obrigada!**