

MINUTA DE DECRETO

Dispõe sobre o cercamento e o controle de acesso aos loteamentos regularizados, decorrentes da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana definida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e regulamentado no §8º, art. 78, da Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 1º Fica autorizado o cercamento e o controle de acesso em loteamentos regularizados, decorrentes da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, conforme inciso XI, art. 122, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

§1º O disposto neste Decreto não se aplica:

- I - às Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS;
- II - aos Parcelamentos Urbanos Isolados - PUI de Interesse Social.

§2º No caso de ARIS contígua ou inserida em poligonal de Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE, cabe ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal se manifestar sobre o cercamento e controle de acesso da área.

§3º No caso de cercamento em Áreas de Preservação Permanente – APP, o órgão ambiental deve se manifestar nos termos da legislação ambiental.

Art. 2º O cercamento e o controle de acesso de que trata o *caput* não pode cercear o direito de ir e vir, independente do horário e do modo de deslocamento, e o acesso livre aos corpos d'água.

Art. 3º Para efeito deste Decreto entende-se por:

I - loteamento: 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;

II - loteamento de acesso controlado: modalidade de loteamento com controle de acesso regulamentado por este Decreto, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

III - cercamento: delimitação do loteamento de acesso controlado mediante a utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas;

IV - Permeabilidade visual: somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente, sendo considerados 100% permeáveis visualmente os alambrados e vãos em materiais transparentes;

V - Termo de Autorização: instrumento que autoriza a delimitação do loteamento por meio de cercamento de área pública, por particular, como direito resolúvel, para que seja utilizado com fins específicos, por prazo determinado;

VI - autorizante: o Distrito Federal, quando celebra o Termo de Autorização com o autorizatário, concedendo-lhe autorização para delimitar o loteamento por meio de cercamento de área pública;

VII - autorizatório: ente legalmente constituído pelos proprietários dos imóveis, para solicitar autorização para o controle de acesso e celebrar o Termo de Autorização com o Distrito Federal.

Art. 4º O controle do acesso é autorizado pelo Poder Público por meio por Termo de Autorização padrão, após anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, mediante as seguintes contrapartidas:

- I - manutenção e conservação das áreas públicas internas, em especial:
 - a) sinalização de trânsito e de endereçamento;
 - b) equipamentos de lazer;
 - c) pavimentação;
 - d) sistema de drenagem
 - e) 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.

§1º O ônus relativo às medidas indicadas nos incisos deste artigo é de inteira responsabilidade do autorizatório.

§2º As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e de distribuição de energia, mantêm-se sob a gestão das concessionárias de serviços públicos, que podem celebrar instrumentos contratuais específicos acerca da prestação dos serviços e de sua manutenção e conservação.

§3º O Poder Público pode, a qualquer tempo, revisar as condições do Termo de Autorização em virtude de interesse público superveniente decorrente de:

- I - projetos Estruturantes ou Estratégicos;
- II - intervenções urbanísticas, de sistema viário ou de mobilidade urbana;
- III - alterações legislativas relativas ao planejamento urbano, uso e ocupação do solo, mobilidade e acessibilidade;
- IV - outras intervenções do Poder Público.

DOS CRITÉRIOS PARA AUTORIZAÇÃO PARA O CERCAMENTO E CONTROLE DE ACESSO

Art. 5º Para obter-se autorização de cercamento e controle de acesso, devem ser atendidas as seguintes condições:

- I - cercamento com as seguintes características:
 - a) Altura máxima de 2,50m;
 - b) Permeabilidade visual mínima de 70%, quando o cercamento confrontar área pública interna com área pública externa ao loteamento;
 - c) tratamento paisagístico quando este confrontar área pública, interna ou externa ao loteamento;
 - d) tratamento paisagístico da área pública externa, lindeira ao loteamento, de forma a amenizar os impactos de muros e outros tipos de cercamento.

II - guaritas do loteamento com as seguintes dimensões, excetuada a cobertura:

a) área máxima de 20,00m², quando composta de uma única edificação, incluído sanitário;

b) área máxima de 15,00m², cada guarita, quando composta por 2 edificações, incluído sanitário.

§1º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve se manifestar sobre as situações que não possam ser adequadas às condições dispostas nos incisos I - e II - deste artigo.

§2º Os compartimentos destinados a abrigar as atividades administrativas ou de lazer devem localizar-se em lote específico, definido no projeto de regularização.

§3º Em Áreas de Preservação Permanente – APP é permitida somente a utilização de cercas ou grades.

§4º É vedado ao autorizatário:

I - fixar meio de propaganda no cercamento de que trata este Decreto;

II - utilização de dispositivos que causem danos ao cidadão ou ao seu patrimônio.

§5º Excetua-se do disposto na alínea “a)”, do inciso I - do *caput*, os casos onde o perímetro de cercamento coincidir com a vedação externa de edificação, passando a altura máxima a ser definida pela legislação de uso e ocupação do solo.

§6º O tratamento paisagístico de que tratam as alíneas “c)” e “d)” do inciso I - do *caput* pode ser substituído, a critério do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, por solução que qualifique o espaço público e amenize o impacto do cercamento na paisagem.

§7º Dispensa-se o tratamento paisagístico do cercamento, quando este ocorrer entre lotes de loteamentos distintos.

Art. 6º 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.

Art. 7º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal pode exigir outros acessos, além do solicitado pelo autorizatário, para garantir a permeabilidade do tecido urbano, a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade.

Parágrafo único. Caso haja acesso a loteamento de acesso controlado pelo interior de outro loteamento, a instalação de outra guarita deve ser submetida ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

DOS PROCEDIMENTOS PARA AUTORIZAÇÃO DO CERCAMENTO E CONTROLE DE ACESSO

Art. 8º A solicitação de autorização de cercamento e controle de acesso é realizada mediante requerimento do ente legalmente constituído pelos proprietários, conforme disposto no parágrafo único deste artigo, endereçada ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, contendo:

I - documentação de identificação do solicitante:

a) cópia do Contrato Social ou Estatuto Social, quando for o caso, da entidade pleiteante, devidamente registrado e atualizado e do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) cópia da Carteira de Identidade ou outro documento legal de identificação com foto, cópia Cadastro de Pessoa Física - CPF do representante legal;

c) ata da assembleia de eleição ou designação do representante legal.

II - planta geral, georeferenciada, do loteamento registrado em cartório, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, contendo:

a) Indicação da poligonal da área pública pleiteada para acesso controlado;

b) Delimitação dos lotes afetados pela autorização;

c) indicação dos pontos de controle de acesso;

d) delimitação do perímetro de cercamento.

III - projeto paisagístico, em duas vias, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, com indicação do tratamento do cercamento e da sua área pública contígua;

IV - projeto arquitetônico da guarita e dos pontos de controle de acesso, em duas vias, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, com indicação da localização da placa de que trata o inciso III - do Art. 11;

V - anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de autoria do projeto assinada, devidamente registrada no conselho profissional específico.

Parágrafo único. Deve constar do requerimento ato deliberativo que contemple decisão pelo cercamento e controle de acesso do loteamento, da metade mais 1 dos proprietários dos imóveis ou de seus representantes legais.

Art. 9º O prazo para apresentação do requerimento de adequação do cercamento e do controle de acesso de que trata este Decreto é de seis meses, contados a partir:

I - da data de publicação deste Decreto, para os loteamentos já registrados;

II - da data de registro do loteamento, para os demais casos.

Art. 10. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve:

I - efetuar a análise da solicitação, emitir parecer conclusivo e expedir o termo de autorização em até 180 dias, contados a partir do protocolo do requerimento;

II - 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.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

Art. 11. São deveres do autorizatário:

I - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas nas áreas objeto do loteamento de acesso controlado;

II - adotar as medidas necessárias para garantir o franco acesso do cidadão identificado às áreas públicas do loteamento;

III - manter, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e bom estado de conservação, placa conforme Anexo I;

IV - adequar o cercamento existente às disposições deste Decreto e do Termo de Autorização;

V - 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, edificações e urbanísticas do Distrito Federal;

VI - retirar toda e qualquer edificação relativa ao cercamento e controle de acesso cercamento no caso de revogação do Termo de Autorização.

Parágrafo único. A placa a que se refere o inciso III - deve ser confeccionada em material resistente e com as seguintes características:

I - Tamanho: 30 cm altura e 42 cm de largura;

II - Fundo da placa contrastando com as letras do texto, para garantir destaque, visibilidade e legibilidade;

III - Fonte das letras: Arial Black;

IV - Tamanho das letras: Referência ao Decreto em tamanho 36 e o restante do texto em tamanho 48 e em maiúsculas.

Art. 12. São deveres do Poder Público:

I - dar publicidade, em seu sítio eletrônico, à lista de loteamentos objeto de Autorização de Acesso Controlado e respectivos Termos de Autorização;

II - informar sobre as regras relativas ao cercamento e controle de acesso, no sítio eletrônico;

III - revogar o Termo de Autorização em caso de descumprimento dos encargos e obrigações do autorizatário;

IV - realizar o controle e a fiscalização do funcionamento das infraestruturas e da manutenção e conservação das áreas públicas internas ao parcelamento;

V - fiscalizar e aplicar as penalidades cabíveis.

DO TERMO DE AUTORIZAÇÃO

Art. 13. O Termo de Autorização de que trata este Decreto deve ser celebrado entre o Autorizatário, por meio de seu representante legal e o Distrito Federal, representado pelo titular do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§1º No caso de alterações relativas à entidade representante dos proprietários de imóveis do loteamento, deve ser feito novo Termo de Autorização.

§2º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal tem o prazo de 30 dias, a partir da data de publicação deste Decreto, para publicar o modelo do Termo de Autorização.

Art. 14. O Termo de Autorização deve ser:

I - anexado ao processo de autorização de cercamento e controle de acesso;

II - fornecido ao autorizatário;

III - enviado ao órgão de Fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal.

Art. 15. O Termo de Autorização deve conter;

I - planta geral de que trata o inciso II - do Art. 8º.

II - dispor, expressamente, sobre multas e sanções

III - O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve registrar em livro próprio o Termo de Autorização e publicar o extrato do Termo de Autorização no Diário Oficial do Distrito Federal.

Art. 16. O prazo máximo de vigência do Termo de Autorização deve ser de 10 anos, prorrogável por igual período, mediante requerimento do interessado, desde que satisfeitas as exigências constantes da legislação em vigor.

Art. 17. Nos casos de não cumprimento das exigências no prazo estabelecido em Termo de Autorização ou de desistência de 50% mais um dos proprietários e/ou legítimos possuidores dos lotes afetados ou nas hipóteses previstas no § 3º, incisos I a IV, do art. 4º deste Decreto, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve revogar o Termo de Autorização e comunicar ao órgão responsável pela fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal, que deve dar início imediato aos atos fiscalizatórios.

Parágrafo único. A revogação ou desistência, por parte do interessado do Termo de Autorização, não gera ônus de indenização para o Distrito Federal, em nenhuma hipótese.

Art. 18. Na hipótese da não renovação do Termo de Autorização devem ser removidos, pelos autorizatários, no prazo de 90 dias, os seguintes elementos:

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

II - guaritas;

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

§1º Caso o Autorizatário não remova os elementos tratados nesse artigo, o governo realizará a remoção, às expensas do Autorizatário.

§2º Os elementos paisagísticos, implantados na área objeto de autorização, serão incorporados ao patrimônio público.

Art. 19. O Termo de Autorização a ser firmado entre o Distrito Federal e o autorizatário pode ser modificado com o objetivo de tornar mais claras as obrigações das partes, e que não prejudiquem ou alterem o estabelecido neste Decreto.

Art. 20. O prazo para execução das medidas de adequação do cercamento e de controle de acesso é de seis meses a partir da emissão do Termo de Autorização.

Art. 21. O prazo para apresentação do requerimento de adequação do cercamento e do controle de acesso de que trata este Decreto é de seis meses, contados a partir:

I - da data de publicação deste Decreto, para os loteamentos já registrados;

II - da data de registro do loteamento, para os demais casos.

GARANTIDA A MANUTENÇÃO DE CERCAMENTO E CONTROLE DE ACESSO DAS OCUPAÇÕES INFORMAIS

Art. 22. Está garantida a manutenção de cercamento e controle de acesso das ocupações informais, em processo de regularização, no órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial, atendidas as seguintes condições:

I - Comprovar a implantação do cercamento e do controle de acesso em restituição fotogramétrica em escala 1:1000 de 2016;

II - Observar as disposições do art. 2º; do inciso II, do art. 11 e §4º, do art. 5º;

§1º Para obter a garantia de que trata o caput, o interessado deve apresentar, no prazo de 6 meses, a partir da data de publicação deste decreto, requerimento, instruído com os seguintes documentos:

I - planta georeferenciada da ocupação informal, contendo:

II - delimitação do perímetro do cercamento;

III - indicação dos pontos de controle de acesso.

§2º Após conclusão do processo de regularização fundiária do parcelamento, o ente legalmente constituído pelos proprietários deve solicitar o Termo de Autorização para o cercamento e controle de acesso, nos termos deste Decreto.

Art. 23. Atendidas as condições, o órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial comunicará ao órgão de fiscalização do Distrito Federal que está assegurada a manutenção do cercamento e controle de acesso objeto da comunicação.

Art. 24. 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.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 25. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve manter locação precisa das áreas objeto de Termos de Autorização de cercamento e controle de acesso e do seu prazo de vigência e adotar as medidas necessárias para registro junto ao Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal – SITURB.

Art. 26. A aplicação deste Decreto deve observar o disposto nas Normas Técnicas Brasileiras, em especial a NBR 9050 e a NBR 16.537, que tratam da acessibilidade e do desenho universal.

Art. 27. Compete ao órgão responsável pela fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal exercer o poder de polícia para que os dispositivos constantes neste Decreto sejam obedecidos em sua totalidade.

§3º O órgão de fiscalização do Distrito Federal deverá implementar plano de fiscalização, com o objetivo de garantir o cumprimento das disposições deste decreto;

§4º É garantida ao órgão responsável pela fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal, a qualquer tempo, livre acesso às áreas objeto do Termo de Autorização.

Art. 28. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 29. Revogam-se as disposições em contrário.