

## MINUTA DE DECRETO

Dispõe sobre o cercamento e o acesso aos loteamentos de acesso controlado, previsto no §8º, art. 68, 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, inseridos na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

§1º O disposto neste Decreto não se aplica a:

I - Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS;

II - Parcelamentos Urbanos Isolados - PUI de Interesse Social:

§1º No caso de ARIS contígua ou inserida em poligonal de Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE, cabe ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial se manifestar sobre o cercamento e controle de acesso da área.

§2º O órgão gestor do planejamento urbano e territorial 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.

§3º O órgão ambiental deve se manifestar sobre o cercamento em Áreas de Preservação Permanente – APP, nos termos da legislação ambiental.

§4º O cercamento e o controle de acesso de que trata o *caput* não pode cercear o direito de ir e vir das pessoas, independente do horário e do modo de seu deslocamento, e o acesso livre aos corpos d'água.

**Art. 2º** 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 - 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, nos termos do contrato.
- VI - 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;
- VII - autorizatário: representante legal de associação, ou outra forma de organização legal, que represente os proprietários dos imóveis integrantes do loteamento, que celebre o Termo de Autorização com o Distrito Federal, pessoalmente ou por meio de procuração, para obter autorização para utilizar, nos termos contratuais.

**Art. 3º** 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, pelo prazo máximo de dez anos, 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.
- 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 A autorização de que trata o *caput* pode ser prorrogada, a critério do Poder Público, desde que atendidas as disposições deste Decreto.

§2º O ônus relativo às medidas indicadas nos incisos deste artigo é de inteira responsabilidade do autorizatário.

§3º 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.

§4º 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. 4º** 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 2,30m;
  - b) Permeabilidade visual mínima de 70%, onde o cercamento proposto confrontar com área pública interna ao loteamento;
  - c) tratamento paisagístico do cercamento, quando este confrontar com limite de lotes.
  - d) tratamento paisagístico da área pública lindeira ao loteamento, de forma a amenizar os impactos de muros e outros tipos de cercamento.
  
- II - guaritas com as seguintes dimensões, excetuada a cobertura:
  - a) área máxima de 12,00m<sup>2</sup>, quando composta de uma única edificação, incluído sanitário;
  - b) área máxima de 10,00m<sup>2</sup>, cada guarita, quando composta por 2 edificações, incluído sanitário.

§1º Em Áreas de Preservação Permanente – APP é permitida somente a utilização de cercas ou grades.

§2º 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.

§3º Excetua-se do disposto na alínea “a”, do inciso I deste artigo, 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.

§4º. O tratamento paisagístico de que tratam as alíneas “c” e “d” do inciso I do *caput* pode ser substituído, a critério do órgão de gestão do planejamento urbano e territorial, por solução que qualifique o espaço público e amenize o impacto do cercamento na paisagem.

**Art. 5º** Órgão de gestão do planejamento urbano e territorial 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.

## **DOS PROCEDIMENTOS PARA AUTORIZAÇÃO DO CERCAMENTO E CONTROLE DE ACESSO**

**Art. 6º** A solicitação de autorização de cercamento e controle de acesso é realizada mediante requerimento do representante legal do solicitante, endereçado ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial, 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, e

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

II - planta geral georeferenciada, em duas vias, 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 controle de acesso; e
- 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 VI, do art. 8º.

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, de metade mais 1 dos proprietários dos imóveis ou de seus procuradores legais.

**Art. 7º** O órgão gestor do planejamento urbano e territorial deve:

Efetuar a análise da solicitação e emitir parecer conclusivo;

I - adotar as providências necessárias à assinatura do Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso;

II - dar publicidade ao Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso, no prazo de 30 dias, contado a partir da assinatura do contrato.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES**

**Art. 8º** 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, edículas 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 da letras: Referência ao Decreto em tamanho 36 e o restante do texto em tamanho 48 e em maiúsculas.

**Art. 9º** São deveres do Poder Público:

- I - dar publicidade, em seu sítio eletrônico, à lista de loteamentos objeto de Autorização de Acesso Controlado e respectivos contratos;
- II - informação sobre as regras relativas ao cercamento e controle de acesso, no sítio eletrônico;
- III - revogar o contrato 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. 10.** O Termo de Autorização de que trata este Decreto deve ser celebrado entre o representante legal e o Distrito Federal, representado pelo titular do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

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

**Art. 11.** O Termo de Autorização deve ser firmado em 3 vias, para 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.

§1º. O Termo de Autorização deve conter, em anexo, a Planta Geral de que trata o inciso IV, do Art. 6º.

§2º. O Termo de Autorização deve dispor, expressamente, sobre multas e sanções.

§3º. O órgão gestor do planejamento urbano e territorial deve registrar em livro próprio o Termo de Autorização e publicar o extrato do Termo de Autorização no Diário Oficial do Distrito Federal.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 12.** 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. 13.** O prazo máximo de vigência do Termo de Autorização deve ser de 10 anos, prorrogável por igual período, desde que satisfeitas as exigências constantes da legislação em vigor.

**Art. 14.** Nos casos de não cumprimento das exigências no prazo estabelecido em Termo de Autorização ou de desistência do interessado ou nas hipóteses previstas no § 4º, incisos I a IV, do art. 3º deste Decreto, o órgão gestor do planejamento urbano e territorial 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. 15.** 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.

Parágrafo único. 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. 16.** Na hipótese da não renovação do Termo de Autorização devem ser removidos, no prazo de 45 dias, os seguintes elementos:

- I - cercamento de área pública que confrontar com área pública externa ao loteamento;
- II - guaritas; e
- III - outros elementos de restrição e controle de acesso ao loteamento.

**Art. 17.** 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. 18.** O órgão gestor do planejamento urbano e territorial deve manter locação precisa das áreas objeto de Termos de Autorização de cercamento e controle de acesso e do prazo de vigência dos contratos e adotar as medidas necessárias para registro junto ao Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal – SITURB.

**Art. 19.** O prazo para adequação às disposições deste Decreto é de um ano a contar da data da emissão da autorização de acesso controlado e cercamento.

**Art. 20.** O prazo para adequação dos loteamentos já registrados, é de um ano, a contar da data de publicação.

**Art. 22.** Fica delegada a competência ao titular do O órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal a celebrar com os interessados o Termo de Autorização de que trata este Decreto.

**Art. 21.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 22.** Revogam-se as disposições em contrário.