

**LEI COMPLEMENTAR Nº 1.044, DE 2 DE ABRIL DE 2025**

(Autoria: Poder Executivo)

Dispõe sobre o loteamento de acesso controlado no Distrito Federal e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,
Faço saber que a Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

§ 1º É facultado à entidade representativa dos moradores do loteamento optar pela modalidade de loteamento fechado, na forma desta Lei Complementar e de seu regulamento.

§ 2º Esta Lei Complementar se aplica aos núcleos urbanos informais definidos na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, e à regularização de cercamentos implantados em parcelamentos regulares até sua publicação.

§ 3º Aplicam-se aos novos parcelamentos do solo urbano as disposições da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, bem como o contido na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

§ 4º O disposto nesta Lei Complementar não se aplica ao Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, às áreas de influência do CUB, nos termos da Portaria IPHAN nº 68, de 15 de fevereiro de 2012, e à Zona Urbana Consolidada, salvo se se tratar de área de regularização, assim definida na Lei Complementar nº 986, de 2021.

§ 5º As formas de loteamentos previstas no *caput* e no § 1º devem observar as seguintes características:

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 aos lotes com uso diverso do residencial, permitida a exigência de identificação e cadastro;

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.

Art. 2º Para a implantação de loteamentos nas formas previstas nesta Lei Complementar, faz-se necessária a aprovação do projeto urbanístico de fechamento por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.



Parágrafo único. Não se aplica o disposto no *caput* aos casos em que a aprovação do projeto urbanístico de fechamento ocorrer de forma concomitante à aprovação do projeto urbanístico de regularização fundiária, cuja aprovação se dá por ato do chefe do Poder Executivo.

Art. 3º Os loteamentos previstos nesta Lei Complementar devem observar as normas urbanísticas referentes ao respectivo loteamento, especialmente no que se refere à integração do sistema viário estruturante, a fim de garantir a permeabilidade do tecido urbano, a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade.

Art. 4º Para os fins desta Lei Complementar, são consideradas as definições constantes em seu Anexo Único.

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, limdeira 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;

IV – a responsabilidade pelo pagamento referente à iluminação e à limpeza da área, inclusive em relação à disposição dos resíduos sólidos;

V – a manutenção da face externa, voltada aos logradouros públicos, dos fechamentos dos loteamentos.

§ 1º Em quaisquer das modalidades de fechamento de que trata esta Lei Complementar, aplica-se o disposto na Lei nº 6.615, de 4 de junho de 2020.

§ 2º Quando a entidade representativa dos moradores optar pela modalidade de loteamento de acesso controlado, não é devida a contribuição de iluminação pública das áreas internas.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO E DAS MODALIDADES DE LOTEAMENTO

Seção I

Da Classificação

Art. 6º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, os loteamentos são classificados de acordo com os critérios de hierarquia viária e os usos dos lotes.

§ 1º O loteamento é classificado na categoria A quando, no interior da poligonal do fechamento, ocorram os seguintes casos:

I – somente vias locais;



II – lotes de uso exclusivamente residencial;

III – lotes de uso institucional privado – Inst, nos termos da LUOS.

§ 2º O loteamento é classificado na categoria B quando, no interior da poligonal do fechamento, ocorra algum dos seguintes casos:

I – existência de interferências com as seguintes vias:

a) arterial;

b) coletora;

c) de atividades;

d) parque;

e) de circulação;

f) de circulação de vizinhança classificadas como vias coletoras;

g) de circulação expressa;

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

III – existência de lotes, no interior da poligonal de fechamento, de uso Institucional Equipamento Público – Inst-EP, nos termos da LUOS.

§ 3º A existência de espaços livres de uso público – Elups não influencia na classificação dos loteamentos.

Seção II Das Modalidades

Art. 7º A classificação do loteamento, na forma desta Lei Complementar, é utilizada para fins de definição das hipóteses em que é possível o loteamento de acesso controlado e o loteamento fechado.

§ 1º O loteamento de acesso controlado é permitido nas categorias A e B de que trata o art. 6º, §§ 1º e 2º, e obrigatório nos casos de regularização de fechamento realizado em parcelamento já regularizado, nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º A modalidade de loteamento fechado é permitida apenas para loteamentos enquadrados na categoria A de que trata o art. 6º, § 1º.

Art. 8º O fechamento, em quaisquer das modalidades previstas no art. 7º, é permitido mediante aprovação de projeto urbanístico de fechamento, requerido pelo proprietário do loteamento ou da entidade representativa dos moradores, na forma prevista no regulamento desta Lei Complementar.

Subseção I Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 9º Nos loteamentos classificados nas categorias A e B, é permitida a modalidade de loteamento de acesso controlado, na forma desta Lei Complementar.



Parágrafo único. No loteamento de acesso controlado, deve ser garantido o acesso às pessoas:

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

II – às vias definidas na forma do art. 6º, § 2º, I;

III – às áreas que não forem objeto de termo de concessão de uso, na forma desta Lei Complementar.

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, exceto os lotes Inst EP, observado o regulamento desta Lei Complementar.

Subseção II Do Loteamento Fechado

Art. 11. A modalidade de loteamento fechado é uma faculdade conferida à entidade representativa dos moradores, sendo permitida na categoria A de que trata o art. 6º, § 1º, desde que seja firmado termo de concessão de uso de todas as áreas públicas integrantes do loteamento.

Art. 12. Havendo no interior da poligonal de fechamento a interferência de vias que se insiram na classificação prevista no art. 6º, § 2º, I, caso seja interesse da entidade representativa dos moradores, o loteamento pode vir a ser incluído na modalidade de loteamento fechado, desde que a interessada realize e tenha aprovado estudo de impacto de vizinhança, conforme define a Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020, ou outra que venha a substituí-la, incluindo eventuais medidas mitigadoras necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local.

§ 1º Nos casos previstos no *caput*, até a finalização dos estudos e aplicação das medidas mitigadoras e compensatórias necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local, deve ser garantido o acesso às pessoas para utilização das vias públicas não objeto de concessão de uso.

§ 2º Apenas é admitido o disposto no *caput* quando o loteamento for classificado na categoria B, exclusivamente pela hipótese do art. 6º, § 2º, I.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS

Art. 13. Para o fechamento do loteamento, em quaisquer das modalidades previstas nesta Lei Complementar, devem ser observados os seguintes parâmetros:

I – altura máxima de 2,7 metros para as grades, alambrados, muros ou soluções mistas;

II – transparência visual mínima de 70% para as formas de fechamento das divisas voltadas para logradouros públicos.



§ 1º Não se aplica o percentual mínimo de transparência visual nos casos em que o cercamento do lote coincidir com o cercamento do loteamento.

§ 2º Em caso de divergência entre os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar e na norma urbanística específica, aplica-se aquela que melhor se adequar à situação fática, com base em análise técnica a ser realizada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 14. É admitida a instalação de guarita e portaria em área pública, na forma desta Lei Complementar, devendo ser observada a área máxima de 30 metros quadrados.

Parágrafo único. A quantidade de guaritas a serem instaladas depende do número de acessos previstos para o loteamento, observado o parâmetro definido no *caput*.

CAPÍTULO IV DA OUTORGA DE USO DE ÁREA PÚBLICA

Art. 15. O poder público pode expedir a outorga onerosa de concessão em favor da entidade representativa dos moradores do loteamento, referentes às:

- I – vias locais e Elups existentes nos loteamentos;
- II – áreas públicas destinadas à construção de guaritas;
- III – hipóteses previstas no art. 12.

§ 1º Na modalidade de acesso controlado, não é obrigatória a outorga de uso de todas as áreas públicas existentes no loteamento, cabendo à entidade representativa indicar as áreas públicas que devem constar no contrato de concessão de uso.

§ 2º Deve ser garantido o acesso às áreas públicas que não forem objeto da outorga de uso, na forma desta Lei Complementar.

Art. 16. A outorga onerosa da concessão de uso é realizada por meio de contrato, firmado entre a entidade representativa dos moradores e o Distrito Federal, com base no projeto urbanístico de fechamento aprovado e após o registro do projeto urbanístico de regularização fundiária.

§ 1º A outorga de concessão de uso onerosa de que trata o *caput* tem o prazo máximo de vigência de 30 anos, podendo ser prorrogado.

§ 2º O contrato de concessão de uso é firmado na forma do regulamento desta Lei Complementar, e é celebrado exclusivamente no caso de loteamento fechado e loteamento de acesso controlado que opte pelo uso exclusivo de áreas públicas internas, não se aplicando aos loteamentos de acesso controlado sem exclusividade de uso de áreas públicas.

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;

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.

§ 1º O pagamento do preço público de que trata o *caput* é realizado por meio da outorga onerosa de concessão para uso exclusivo de área pública – OCEX, anualmente, sendo permitido o pagamento em parcelas sucessivas e periódicas.

§ 2º A aprovação do projeto urbanístico de fechamento que pretenda restringir o acesso às áreas indicadas no art. 15 está condicionada ao pagamento do valor do preço público de que trata o § 1º deste artigo, observado o seu regulamento.

§ 3º O preço público de que trata o § 1º não se aplica à concessão de uso de áreas públicas inseridas em Reurb-S.

§ 4º Os valores arrecadados em razão do pagamento do preço público de que trata o inciso II do *caput* integrarão em 50% o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb e em 50% o Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – Fundhis.

§ 5º O inadimplemento acarreta inscrição em dívida ativa e cobrança judicial.

Art. 18. O Poder Executivo pode rescindir o contrato de concessão de uso, com conseqüente retomada da área objeto da outorga de uso, em caso de inadimplemento do pagamento do preço público, de forma total ou parcial, permanente ou transitória, nos termos previstos na regulamentação desta Lei Complementar, sempre observada a constituição em mora, a prévia notificação, o contraditório e a 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;

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

§ 2º Caso não sejam removidos os elementos tratados no § 1º, o poder público realiza 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 são inscritos em dívida ativa.



Art. 19. Até que seja finalizada a análise do projeto urbanístico de regularização fundiária, o poder público pode expedir autorização de uso em favor da entidade representativa dos moradores do loteamento, referentes às áreas previstas no art. 15, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

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

§ 2º A autorização de uso de que trata o *caput* é precária, podendo ser revogada a qualquer tempo, e não garante a regularização de áreas com restrições urbanísticas e ambientais, sem que caiba ao interessado qualquer direito à indenização.

Art. 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, desde que já tenha sido apresentado o projeto urbanístico de regularização, na forma do regulamento desta Lei Complementar.

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

§ 2º O poder público, após a efetiva regularização do loteamento, pode exigir contrapartida urbanística calculada na forma do art. 17, em razão da expedição da autorização de uso de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º A autorização de uso de que trata o *caput* somente é expedida em favor do proprietário do loteamento se inexistir entidade representativa dos moradores do loteamento.

Art. 21. É inexigível a licitação para as áreas de que trata esta Lei Complementar para a celebração do contrato de concessão de uso, sempre que a utilização da área pública estiver inserida no loteamento, o que caracteriza a inviabilidade de competição.

Art. 22. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto do contrato de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público, não ensejando aos proprietários ou moradores qualquer direito à indenização.

Art. 23. Os contratos de promessa de venda e compra de lotes deve conter, além dos requisitos previstos no art. 26 da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cláusula específica de ciência do comprador sobre os direitos e obrigações do contrato de concessão de uso.

CAPÍTULO V

DA ENTIDADE REPRESENTATIVA E DA CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO

Art. 24. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, a entidade representativa dos moradores é aquela legalmente constituída 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 são objeto de regulamento pelo Poder Executivo, observado o disposto na legislação de regência.

Art. 25. A entidade representativa é responsável pela administração do loteamento na forma prevista neste artigo.

Parágrafo único. Os moradores estão sujeitos à normatização e à disciplina de utilização e convivência, constantes de seus atos constitutivos de sua entidade representativa, conforme previsto no art. 36-A da Lei federal nº 6.766, de 1979.

Art. 26. A cotização de que trata o art. 36-A da Lei federal nº 6.766, de 1979, se dá pela contribuição de manutenção, que se configura como contraprestação pelos serviços de manutenção prestados pela entidade representativa em favor do loteamento.

§ 1º O morador sujeito à cotização prevista neste Capítulo não é obrigado a associar-se à entidade representativa, qualquer que seja sua modalidade, não se confundindo a contribuição de manutenção com a taxa associativa.

§ 2º O pagamento da contribuição de manutenção é devido à entidade representativa que comprovar a adesão da maioria dos moradores, na forma do art. 23.

§ 3º No caso de condomínio de lote, legalmente constituído, a normatização e forma de contribuição devem observar a legislação específica para esta modalidade de fechamento.

Art. 27. O cálculo do valor da contribuição de manutenção deve considerar os gastos com as áreas comuns e as áreas públicas do loteamento.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 28. Em caso de inobservância dos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, bem como de fechamento do loteamento em desconformidade com as disposições desta Lei Complementar e de seu regulamento, fica o infrator sujeito a advertência, multa e, caso não seja providenciada a adequação no prazo regulamentar, remoção do fechamento ou guarita instalados.

Parágrafo único. Caso haja necessidade de remoção do fechamento ou de guarita, deve o responsável pela estrutura, às suas expensas, providenciar a retirada no prazo estabelecido na notificação, sem prejuízo de que o poder público proceda à retirada à custa do responsável, em caso de inércia.

Art. 29. Aplica-se às disposições deste Capítulo, no que couber, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código



de Obras e Edificações do Distrito Federal, e na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 30. Fica garantida a manutenção do fechamento do loteamento em processo de regularização, regularizado, registrado, ou em área regularizável prevista no PDOT, 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 onerosa de concessão de uso, conforme disposto nesta Lei Complementar.

§ 4º Devem ser observados os parâmetros fixados nesta Lei Complementar aos seguintes casos de fechamento:

I – para parcelamento em processo não instaurado de regularização fundiária até a data prevista no *caput* deste artigo;

II – para parcelamento em processo de regularização que não cumprir o disposto no § 3º.

Art. 31. O fechamento do loteamento previsto nesta Lei Complementar é condicionado ao início e condução do processo de regularização fundiária do respectivo loteamento, nos prazos estabelecidos em ato próprio do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. A inércia do interessado na condução do processo administrativo de regularização fundiária, de forma injustificada, acarreta a cassação da autorização de uso de área pública porventura concedida.

Art. 32. Atendidas as condições dispostas nesta Lei Complementar, o órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial comunica ao órgão de fiscalização do Distrito Federal que está assegurada a manutenção do controle de acesso.

Art. 33. Fica autorizada a concessão de uso de bens imóveis do Distrito Federal, na forma e nos casos previstos nesta Lei Complementar, em atendimento ao disposto no art. 47, § 1º, art. 48 e art. 49 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 34. As obras e elementos de edificação previstos nesta Lei Complementar devem seguir as disposições do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE.

**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**

Presidência - SELEG

Núcleo de Informatização da Legislação – NIL

§ 1º Fica garantida a manutenção da altura, da transparência visual e da dimensão das edificações em que a implantação do fechamento ocorreu em data anterior ao marco temporal previsto no art. 30.

§ 2º No caso de o interessado apresentar, perante o órgão público competente, laudo técnico, devidamente assinado por engenheiro civil, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, atestando a solidez e a segurança da construção, fica dispensado, inclusive para reparo, o licenciamento para manutenção das portarias e guaritas do loteamento urbano, instaladas em data anterior ao marco temporal previsto no art. 30 desta Lei Complementar.

Art. 35. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve manter banco de dados com a localização dos loteamentos de acesso controlado e loteamentos fechados, e disponibilizar as informações no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal – Siturb.

Art. 36. Compete ao órgão responsável pela fiscalização do Distrito Federal exercer o poder de polícia para que os dispositivos constantes nesta Lei Complementar sejam obedecidos em sua totalidade.

§ 1º O órgão de fiscalização do Distrito Federal deve implementar plano de fiscalização, com o objetivo de garantir o cumprimento das disposições desta Lei Complementar.

§ 2º Em todas as modalidades de loteamentos, deve ser garantido o acesso aos agentes públicos para fiscalização das condições das áreas públicas objeto do termo de concessão de uso de que trata esta Lei Complementar, bem como para manutenção das áreas públicas não concedidas e instalação de eventuais redes de infraestrutura necessárias.

§ 3º A inobservância do disposto no § 2º sujeita o infrator às penalidades previstas no regulamento desta Lei Complementar.

Art. 37. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de 180 dias, contados da data de sua publicação.

Art. 38. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 2 de abril de 2025
136º da República e 65º de Brasília

IBANEIS ROCHA

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Distrito Federal, de 3/04/2025.

(Nota: os anexos podem ser consultados no *Diário Oficial do Distrito Federal*, de 3/04/2025.)

ANEXO ÚNICO**GLOSSÁRIO**

I – áreas comuns: áreas de acesso e uso coletivo no interior do lote, da projeção ou da edificação;



II – áreas de influência do Conjunto Urbanístico de Brasília: limite da poligonal de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, definida na Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012;

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

IV – controle de acesso: limitação de trânsito de veículos e pedestres por meio de guaritas, portarias, portões, cancelas, circuito interno de TV ou soluções similares, mediante autorização do Poder Executivo, na forma desta Lei Complementar e de seu regulamento;

V – espaço livres de uso público – Elup: áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes;

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

VII – guarita: edificação construída como abrigo para sentinelas, para controlar o acesso de pedestres e veículos ao loteamento, podendo ser integrada por banheiro, copa, sala de descanso e almoxarifado;

VIII – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, em qualquer das modalidades previstas nesta Lei Complementar;

IX – norma urbanística: leis, decretos, portarias, diretrizes urbanísticas, memoriais descritivos, normas de edificação, uso e gabarito, parâmetros urbanísticos, orientações e princípios jurídicos que disciplinam a atuação da administração e dos particulares com vista ao correto ordenamento do solo para fins urbanísticos;

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

XI – uso não residencial: uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial;

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

XIII – via arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

XIV – via coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

XV – via de atividades: sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro em áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, e ao uso misto, que privilegia o transporte coletivo, o tráfego de



pedestres e de ciclistas, e se configura como uma área de confluência das pessoas que pode estar associada, em seu percurso, à via de circulação;

XVI – via de circulação: sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros, para conferir, inclusive, conectividade às centralidades, e que pode se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

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

XVIII – via de circulação de vizinhança: sistema viário complementar que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança, comportando vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

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

XX – via parque: sistema viário de contorno de espaços livres de uso público, parques urbanos e áreas protegidas, constituindo acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano.