



CIRINO E LIRA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

PARECER JURÍDICO

Assunto: Regulamentação da Lei Complementar nº 1.044/2025 pelo Decreto nº 48.416/2026 – Loteamentos de Acesso Controlado e Loteamentos Fechados no Distrito Federal

Interessado: MCJB e Síndicos da Região do Jardim Botânico/DF

Jardim Botânico/DF, 27 de março de 2026.

Trata-se de solicitação de análise jurídica acerca dos impactos decorrentes da regulamentação da Lei Complementar nº 1.044/2025, promovida pelo Decreto nº 48.416/2026, recentemente publicado no DODF, o qual disciplina os regimes de loteamento de acesso controlado e loteamento fechado no âmbito do Distrito Federal.

A demanda surge diante de manifestações de síndicos da região do Jardim Botânico, que apontam preocupações quanto à viabilidade jurídica, operacional e financeira das modalidades regulamentadas, bem como quanto à necessidade de adequação dos empreendimentos já existentes.

Busca-se, assim, orientação quanto aos riscos jurídicos, custos, exigências legais, possibilidade de sanções e definição de estratégia institucional adequada.

O Decreto regulamenta duas modalidades distintas:

- **Loteamento Fechado:** pressupõe a concessão de uso de áreas públicas internas (vias, praças), com transferência de encargos ao ente privado (associação/condomínio), implicando maior grau de formalização e obrigações.
- **Loteamento de Acesso Controlado:** mantém a natureza pública das áreas, permitindo controle de entrada e saída, desde que respeitado o livre acesso de autoridades e garantido o direito de circulação.

A distinção é essencial, pois define o nível de intervenção estatal, custo de implantação e grau de responsabilidade dos particulares.

CONTATO

(61) 9 9923-6863 | Dr. Charles Cirino
(61) 9 9193-7094 | Dr. Cleiton Lira

ENDEREÇO

QND 51 Casa 25
Taguatinga Norte | Brasília/DF

E-MAIL

charlesduardopereira772@gmail.com
cleitonlira.adv@gmail.com



Os riscos variam conforme o modelo adotado:

a) Loteamento Fechado:

- Assunção de responsabilidades típicas do Poder Público (manutenção viária, iluminação, segurança interna, etc.);
- Necessidade de formalização de concessão de uso de bem público, sujeita a controle administrativo;
- Responsabilidade civil ampliada por acidentes e danos ocorridos nas áreas internas;
- Possibilidade de questionamentos por violação ao princípio da função social da cidade e do direito de ir e vir.

b) Acesso Controlado:

- Risco de caracterização de restrição indevida à circulação caso o controle seja abusivo;
- Necessidade de observância estrita das regras do Decreto (ex.: identificação, não impedimento arbitrário);
- Eventual responsabilização por práticas discriminatórias ou ilegais no controle de acesso.

Da análise normativa, destacam-se pontos de atenção relevantes:

- Exigência de estudos técnicos, como o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), que pode elevar significativamente os custos;
- Necessidade de regularização fundiária e urbanística prévia, o que pode inviabilizar parte dos condomínios irregulares;
- Formalização de instrumentos administrativos complexos (concessão de uso, autorizações, licenças);
- Possível exigência de adequação de infraestrutura urbana (vias, drenagem, acessibilidade).

Tais fatores indicam que a regulamentação, embora traga segurança jurídica, eleva o grau de burocracia e custo de conformidade. O entendimento preliminar manifestado pelos síndicos procede parcialmente.

O modelo de acesso controlado tende a ser:

- Mais simples juridicamente, por não exigir concessão de uso de áreas públicas;
- Menos oneroso, pois não transfere integralmente encargos urbanísticos ao particular;
- Mais flexível, permitindo adaptação progressiva.

CONTATO

(61) 9 9923-6863 | Dr. Charles Cirino
(61) 9 9193-7094 | Dr. Cleiton Lira

ENDEREÇO

QND 51 Casa 25
Taguatinga Norte | Brasília/DF

E-MAIL

charleseduardopereira772@gmail.com
cleitonlira.adv@gmail.com



CIRINO E LIRA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Todavia, não é isento de riscos, especialmente quanto à forma de controle de acesso, que deve respeitar direitos fundamentais.

Assim, trata-se, em regra, de modelo mais viável no curto prazo, especialmente para condomínios já consolidados.

Destacam-se como fatores potencialmente impeditivos:

- Custos elevados com infraestrutura e manutenção;
- Necessidade de EIV e demais estudos técnicos;
- Exigência de regularidade fundiária plena;
- Encargos contínuos decorrentes da concessão de uso;
- Responsabilização integral pela gestão das áreas internas.

Na prática, tais exigências podem tornar o modelo economicamente inviável para a maioria dos condomínios existentes no Jardim Botânico.

Há risco jurídico relevante para empreendimentos que atualmente operam:

- Com fechamento irregular; ou
- Com controle de acesso sem respaldo normativo.

Possíveis consequências:

- Notificações administrativas;
- Aplicação de sanções;
- Determinação de abertura compulsória;
- Ações civis públicas por violação ao ordenamento urbanístico.

Contudo, é importante destacar que a atuação estatal tende a observar critérios de gradualidade e razoabilidade, especialmente em situações consolidadas.

Diante do cenário, a estratégia mais adequada não é a adequação imediata indiscriminada, mas sim uma atuação estratégica e institucional, pautada em três eixos:

a) Cautela Técnica

- Evitar medidas precipitadas sem análise individualizada;

CONTATO

(61) 9 9923-6863 | Dr. Charles Cirino
(61) 9 9193-7094 | Dr. Cleiton Lira

ENDEREÇO

QND 51 Casa 25
Taguatinga Norte | Brasília/DF

E-MAIL

charlesduardopereira772@gmail.com
cleitonlira.adv@gmail.com



CIRINO E LIRA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

- Levantamento da situação jurídica de cada condomínio.

b) Adequação Progressiva

- Priorização do modelo de acesso controlado, quando viável;
- Planejamento financeiro e jurídico para eventual regularização;
- Acompanhamento de regulamentações complementares.

Diante do exposto, conclui-se que:

- O Decreto nº 48.416/2026 representa avanço na segurança jurídica, porém impõe elevado grau de exigência técnica e financeira;
- O modelo de loteamento fechado, embora juridicamente mais robusto, tende a ser restritivo e oneroso, podendo inviabilizar sua adoção na prática;
- O modelo de acesso controlado se mostra, em regra, mais viável e compatível com a realidade dos condomínios existentes;
- Há risco jurídico para situações irregulares atuais, recomendando-se adequação planejada e não imediata.

Sem mais para o momento.

Cirino e Lira Advogados Associados
CNPI n.º 50.313.136/0001-20

CONTATO

(61) 9 9923-6863 | Dr. Charles Cirino
(61) 9 9193-7094 | Dr. Cleiton Lira

ENDEREÇO

QND 51 Casa 25
Taguatinga Norte | Brasília/DF

E-MAIL

charlesduardopereira772@gmail.com
cleitonlira.adv@gmail.com