



MUROS e GUARITAS

INFORMATIVO ESPECIAL

instagram.com/condominiork

www.condominiork.com.br | (61) 3302-2339



JUNHO
2026

MUROS E GUARITAS

Um novo caminho para garantir segurança jurídica ao RK

A nova legislação do Distrito Federal cria, pela primeira vez, um caminho legal para regularização dos muros e guaritas existentes. O objetivo do RK é buscar segurança jurídica para seus fechamentos, preservando segurança, organização, estabilidade e qualidade de vida dos moradores.



EDITORIAL

UM MOMENTO DECISIVO PARA O FUTURO DOS MUROS E GUARITAS DO RK

Prezados moradores,

Nos últimos meses, o Distrito Federal aprovou a Lei Complementar nº 1.044/2025 e, posteriormente, publicou o Decreto nº 48.416/2026, estabelecendo regras para a regularização de muros, guaritas e sistemas de controle de acesso nos parcelamentos urbanos do DF.

A aprovação da lei foi resultado de ampla mobilização dos condomínios e de suas entidades representativas. Embora algumas contribuições tenham sido incorporadas ao longo da tramitação, o texto final aprovado pela Câmara Legislativa não contemplou integralmente todas as reivindicações defendidas pelos condomínios.

Ainda assim, a lei representa hoje o principal instrumento jurídico para disciplinar e proteger a existência dos muros e sistemas de controle de acesso dos condomínios horizontais do Distrito Federal. Não é o modelo ideal, mas é a base legal atualmente existente para tratar da matéria.

A regulamentação da lei ocorreu por meio do Decreto nº 48.416/2026. Entretanto, algumas exigências e restrições estabelecidas pelo decreto extrapolam os limites previstos na própria lei, criando dificuldades para sua aplicação.

No caso do RK, as regras atualmente vigentes não contemplam adequadamente as caracte-

rísticas do condomínio e podem inviabilizar a proteção dos muros nos moldes existentes. Trata-se de um desafio importante, mas que enfrentaremos com a mesma união, organização e perseverança que sempre marcaram a trajetória de nossa comunidade.

Recentemente, participamos de uma reunião com a governadora Celina Leão, juntamente com diversos síndicos, em articulação conduzida pelo deputado distrital João Cardoso. Na ocasião, foram apresentadas as dificuldades enfrentadas pelos condomínios em relação ao decreto.

Como resultado, a governadora assumiu o compromisso de revisar os prazos atualmente previstos e criar um grupo de trabalho para aperfeiçoar a regulamentação, com participação

de representantes dos condomínios. Essa iniciativa abre espaço para que as necessidades reais das comunidades sejam consideradas na construção das novas regras.

Paralelamente, a Administração do RK está realizando estudos técnicos, urbanísticos e jurídicos para avaliar os impactos da legislação e as alternativas disponíveis para o condomínio.

A lei prevê duas modalidades de regularização: o loteamento de acesso controlado e o loteamento fechado. Cada modelo possui características, exigências e impactos distintos sobre a gestão, os custos, a segurança e o funcionamento do condomínio.

Estamos reunindo todas as informações necessárias para que o tema seja amplamente debatido pela comunidade. No momento oportuno, os cenários possíveis serão apresentados aos moradores para que possamos decidir, em assembleia, qual alternativa melhor atende aos interesses do RK.

O futuro dos nossos muros e guaritas dependerá da participação e do engajamento de todos. Continuaremos acompanhando cada avanço, defendendo os interesses do condomínio e mantendo os moradores devidamente informados.

Com planejamento, diálogo e união, encontraremos as soluções necessárias para preservar a segurança, a organização e a qualidade de vida que fazem do RK uma referência entre os condomínios do Distrito Federal.

Boa leitura!

Francisco Avelino
Síndico do Condomínio RK



POR QUE PRECISO ENTENDER ESSA LEGISLAÇÃO?

PERGUNTA	RESPOSTA DIRETA
O que mudou?	Nova lei sobre muros e guaritas no DF.
Quais são as opções?	Acesso Controlado ou Loteamento Fechado.
Qual modelo parece mais compatível hoje?	Acesso Controlado.
O que o RK busca?	Segurança jurídica para seus fechamentos.
Haverá assembleia?	Sim, duas. A primeira para definir a contratação de uma empresa para a elaboração do projeto urbanístico e a segunda para votação do modelo de fechamento.
A participação dos moradores é importante?	Fundamental. Precisamos de votos da maioria absoluta dos condôminos.
O condomínio será regularizado totalmente?	Não neste momento. Somente os muros e guaritas.

1. O QUE A NOVA LEGISLAÇÃO PREVÊ?

A Lei Complementar nº 1.044/2025 criou duas modalidades possíveis:

a) LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Nesse modelo, o condomínio poderá manter:

- muros;
- guaritas;
- identificação de visitantes;
- monitoramento;
- cadastro de acesso;
- controle operacional de entrada.

Porém, as vias internas continuam sendo públicas. Isso significa que o acesso não poderá ser impedido de forma absoluta. Mesmo assim, o condomínio continuará podendo estabelecer:

- protocolos de segurança;
- identificação;
- regras internas;
- controle operacional;
- normas de convivência.

b) LOTEAMENTO FECHADO

Nesse modelo, as áreas públicas internas passam a ser objeto de concessão de uso exclusivo aos moradores.

Na prática, o acesso poderá ser efetivamente restrito. Porém, essa modalidade exige:

- concessão onerosa (pagamento de taxa sobre as áreas comuns internas, incluindo ruas, calçadas, áreas verdes, parques, praças, quadras, etc);
- pagamento anual (dividido em parcelas mensais) ao GDF;
- contrato formal;
- maior burocracia;
- estudos urbanísticos adicionais;
- estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- identificação e implantação de medidas mitigadoras, visando eliminar ou minimizar os impactos negativos do fechamento. Ex: impactos no trânsito, nos serviços públicos, ambientais (fauna, flora, poluição), etc.



2. COMPARATIVO ENTRE OS MODELOS

ASPECTO	ACESSO CONTROLADO	LOTEAMENTO FECHADO
Controle de entrada	Identificação e cadastro	Restrição integral
Natureza das vias	Permanecem públicas	Públicas, mas de uso exclusivo
Complexidade	Menor	Elevada
Custos	Sem custo	Taxa de onerosidade
Necessidade de EIV	Não	Obrigatório
Compatibilidade com fluxo intenso	Alta	Mais difícil
Compatibilidade com situação fundiária complexa	Mais flexível	Mais sensível
Tempo de implantação	Menor	Maior



3. O QUE MUDA NA PRÁTICA?

SE O RK OPTAR PELO ACESSO CONTROLADO

- Continuaremos com portaria
- Visitantes continuarão sendo identificados
- Haverá monitoramento e cadastro
- Regras internas continuarão valendo
- O processo tende a ter menor impacto financeiro
- Menor complexidade administrativa
- Melhor adaptação à realidade operacional do RK
- O acesso não poderá ser impedido de forma absoluta.

SE O RK OPTAR PELO LOTEAMENTO FECHADO

- Maior restrição formal de acesso
- Uso exclusivo das áreas internas
- Haverá cobrança de taxa pelo uso das áreas comuns
- Necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- Processo mais complexo
- Possíveis impactos no trânsito e mobilidade
- Custos mais elevados
- Maior sensibilidade à questão fundiária

4. AS PARTICULARIDADES DO RK

O RK possui características urbanísticas muito específicas. Precisamos considerar essas peculiaridades para fazermos uma boa análise e escolha do modelo mais adequado.

a) Grande porte urbano

- aproximadamente 148 hectares;
- mais de 2.000 residências;
- intenso fluxo diário de veículos e pessoas.

Isso torna extremamente complexa a implantação de um sistema rígido de restrição integral de acesso.

b) Fluxo intenso de veículos e visitantes

O RK recebe diariamente moradores, visitantes, prestadores de serviço, entregadores, além de veículos de manutenção e apoio.

Na prática, um sistema de controle absoluto poderia gerar:

- filas extensas;
- impactos operacionais;
- dificuldades de mobilidade;
- aumento significativo de custos.

c) Grande quantidade de áreas públicas internas

O RK possui extensas ruas, calçadas, áreas verdes e espaços públicos internos.

Na modalidade fechada, essas áreas passarão a compor a base de cálculo da taxa a ser cobrada dos moradores.

Ou seja, quanto maior a área pública interna, maior tende a ser o custo da modalidade fechada.

d) Segurança também depende de gestão operacional

Mesmo na modalidade de acesso controlado, o condomínio poderá continuar ampliando seus mecanismos de segurança:

- rondas;
- monitoramento eletrônico;
- integração tecnológica;
- protocolos de identificação;
- controle digital de visitantes;
- acompanhamento específico de determinados acessos.

5. UM PONTO DE ATENÇÃO IMPORTANTE: A QUESTÃO DA MATRÍCULA

O principal desafio jurídico atual

O Decreto nº 48.416/2026 exige apresentação de matrícula livre de impedimentos dominiais.

Esse ponto é especialmente sensível para o RK porque atualmente existe discussão judicial sobre a matrícula, com duas ações fundiárias em andamento;

Entendimento da Administração

- A Lei Complementar nº 1.044/2025 não criou restrição com relação à matrícula, ou seja, o decreto extrapolou os limites da lei;
- A Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) admite regularização mesmo em situações de conflito fundiário e insegurança registral.

Por essa razão, o condomínio entende que a regulamentação precisa ser interpretada de forma compatível com a finalidade da lei, os princípios da REURB e com a realidade dos parcelamentos urbanos em regularização ou regularizáveis.

Medidas já adotadas pela Administração

- Atuação institucional: diálogo técnico junto aos órgãos do GDF.
- Discussão de aperfeiçoamentos do Decreto: avaliação de ajustes e interpretações compatíveis com a lei.
- Atuação política: discussões institucionais visando aperfeiçoamentos legislativos.
- Preparação de medidas jurídicas: avaliação das medidas cabíveis para assegurar continuidade do processo.

Marco temporal importante

A legislação reconhece tratamento diferenciado para fechamentos comprovadamente existentes antes de 13 de setembro de 2018. Esse ponto é extremamente importante para o RK.

A Administração já iniciou organização de:

- documentos históricos;
- fotografias;
- registros técnicos;
- comprovações da existência consolidada dos muros e guaritas.

Prazo de 180 dias para manifestação de interesse

O Decreto nº 48.416/2026 estabeleceu o prazo de 180 dias (26 de setembro de 2026) para que os loteamentos manifestem formalmente interesse em aderir às modalidades previstas na Lei Comple-

mentar nº 1.044/2025, visando à regularização do fechamento.

A ausência dessa manifestação poderá sujeitar o loteamento a relevantes consequências administrativas, incluindo restrições à regularização, aplicação de multas e eventual determinação de remoção de muros, portarias e demais estruturas de controle de acesso.

Importante destacar que esse prazo se refere exclusivamente ao protocolo inicial de manifestação de interesse, não abrangendo, neste momento, a apresentação dos projetos técnicos definitivos.

Ainda assim, o atendimento ao prazo exige organização interna imediata, mobilização da comunidade e planejamento adequado. A participação ativa dos moradores é fundamental para a definição da estratégia coletiva, contribuindo para a segurança jurídica e a preservação do patrimônio de todos.

FATO NOVO: em reunião realizada no dia 21 de maio de 2025, a Governadora Celina Leão recebeu com sensibilidade e compreensão as dificuldades enfrentadas pelos condomínios em relação à aplicação da legislação de muros e guaritas.

Na ocasião, assumiu o compromisso de promover a edição de um novo decreto, prorrogando os prazos atualmente previstos e instituindo um grupo de trabalho para construção de uma nova regulamentação.

Nos colocamos à disposição para contribuir tecnicamente e participar da elaboração dessa nova redação, buscando uma solução equilibrada, segura e juridicamente adequada para todos os envolvidos.

Uso Exclusivo de Equipamentos Coletivos

Mesmo na modalidade de acesso controlado – em que a legislação estabelece, como regra geral, a livre circulação nas vias públicas internas – é possível a concessão de uso de determinados equipamentos coletivos para utilização exclusiva dos moradores.

Assim, a preservação do uso restrito de espaços comunitários estratégicos não depende necessariamente da adoção do modelo de loteamento fechado integral. A própria legislação permite que sejam estruturados projetos específicos para áreas de lazer, convivência e uso comunitário, como quadras esportivas, salões, praças e centros de convivência.

Exemplo prático: modalidade de acesso controlado

O RK poderá optar pelo regime de acesso controlado, mantendo a livre circulação nas áreas públicas internas, conforme exigência legal, mas preservando o uso exclusivo de equipamentos comunitários, como as quadras esportivas e o CCE (Centro de Convivência), destinado apenas aos moradores.

Além disso, essa modalidade poderá envolver contraprestação financeira inferior à exigida no modelo de loteamento fechado integral, representando uma alternativa que busca conciliar segurança jurídica, preservação patrimonial e sustentabilidade financeira.

6. PERGUNTAS E RESPOSTAS

■ **A Lei Complementar nº 1.044/2025 e o Decreto nº 48.416/2026 tem por objetivo regularizar o condomínio?**

Não. A legislação em discussão trata especificamente da regularização dos muros, guaritas e controle de acesso.

■ **O condomínio perderá o controle da portaria?**

Não. Continuarão existindo: identificação, cadastro, monitoramento, protocolos operacionais e regras de segurança.

■ **O acesso controlado significa "portões abertos"?**

Não. A legislação permite controle operacional, identificação e aplicação das regras internas do condomínio.

■ **Qualquer pessoa poderá usar livremente nossas áreas internas?**

Não. As regras internas continuarão válidas para visitantes, prestadores e terceiros.

■ **O condomínio continuará podendo cobrar taxa condominial?**

Sim. A estrutura administrativa e financeira da entidade permanece preservada.

■ **O RK deixará de ser condomínio?**

Não. A nomenclatura urbanística da lei não altera a identidade institucional do Condomínio RK.

■ **O loteamento fechado é necessariamente mais seguro?**

Não necessariamente.

O loteamento fechado permite maior controle formal de acesso, mas a segurança não depende apenas do modelo jurídico adotado.

Na prática, a eficiência da segurança está relacionada a fatores como:

- qualidade da portaria;
- monitoramento eletrônico;
- treinamento das equipes;
- rondas internas;
- controle de visitantes;
- tecnologia utilizada;
- colaboração dos moradores

■ **Quais fatores precisam ser considerados no caso do RK?**

O RK possui características que tornam a operação da segurança mais complexa, como:

- grande extensão territorial;
- intenso fluxo diário de veículos e pessoas;
- alta circulação de prestadores de serviço e entregadores;
- sistema viário interno complexo.

Por isso, um controle excessivamente rígido pode gerar:

- filas extensas nas portarias;
- dificuldades operacionais;
- aumento significativo de custos;
- impactos na mobilidade interna e externa;
- necessidade de ampliação da estrutura operacional.

■ **Existe alternativa eficiente sem um fechamento totalmente rígido?**

Sim. Muitos especialistas entendem que a combinação de medidas como:

- acesso controlado;
- monitoramento tecnológico;
- rondas reforçadas;
- protocolos inteligentes de segurança;
- integração operacional;
- identificação rigorosa;

Pode produzir resultados bastante eficientes, com menor complexidade administrativa, urbanística e financeira.

Isso não significa que o loteamento fechado seja inadequado. Significa apenas que a decisão deve considerar também:

- os custos envolvidos;
- a viabilidade prática;
- os impactos urbanísticos;
- e a eficiência real das medidas no dia a dia

■ **Entregadores e aplicativos continuarão podendo entrar?**

Sim, conforme os protocolos operacionais definidos pelo condomínio. O condomínio continuará podendo estabelecer a identificação, cadastro, regras de circulação, horários e procedimentos de acesso.

■ **O condomínio continuará podendo aplicar suas regras internas?**

Sim. A legislação reconhece a atuação da entidade representativa dos moradores.

As regras internas relacionadas à convivência, segurança e utilização das áreas comuns continuarão válidas.

■ **Os moradores terão algum custo adicional com a regularização dos muros e guaritas?**

Na modalidade de acesso controlado, teremos custos relacionados a estudos técnicos, projetos urbanísticos e levantamentos topográficos, mas esses custos serão pagos com recursos do fundo de regularização, após aprovação em assembleia.

Na modalidade de loteamento fechado, além desses custos, poderá existir:

- concessão onerosa;
- pagamento periódico ao GDF;
- custos mitigatórios;
- despesas operacionais adicionais.

■ **O loteamento fechado aumentará o valor da cota condominial?**

Sim. A Administração será responsável pela cobrança da taxa instituída pelo governo e pelo respectivo repasse aos órgãos competentes. Por esse motivo, o valor deverá ser incluído na cota condominial. O impacto dependerá de fatores como:

- valor da taxa instituída pelo governo;
- exigências urbanísticas;
- necessidade de reforço operacional;
- custos de controle de acesso;
- medidas mitigadoras eventualmente exigidas pelo GDF.

■ **O acesso controlado impede a continuidade da segurança atual?**

Não. O condomínio continuará podendo manter a portaria, monitoramento, cadastro de visitantes, controle operacional, rondas protocolos de segurança.

A principal diferença é que o acesso não poderá ser impedido de forma absoluta.

■ **RK poderá criar regras mais rígidas para visitantes?**

Sim, desde que respeitados os limites da legislação. O condomínio continuará podendo definir procedimentos operacionais de segurança e identificação.

■ **O que acontece se o GDF negar o pedido de regularização dos muros e guaritas?**

Nesse caso, o condomínio poderá avaliar:

- complementação documental;
- recursos administrativos;
- revisões técnicas;
- medidas judiciais cabíveis.

A Administração já vem se preparando tecnicamente para enfrentar eventuais obstáculos. Além disso, em reunião recente, a governadora assumiu o compromisso de editar um decreto para ampliar o prazo

vigente e instituir um grupo de trabalho responsável pela elaboração de uma nova redação do decreto.

■ **A escolha da modalidade será definitiva?**

As orientações técnicas recebidas até o momento indicam que poderá existir possibilidade de alteração futura da modalidade.

Por isso, muitos especialistas entendem que iniciar pelo modelo mais simples e menos oneroso pode representar solução mais prudente neste momento.

■ **O que acontece se parte dos moradores não concordar com a modalidade escolhida?**

A decisão dependerá de deliberação e votos da maioria absoluta em assembleia, conforme os critérios previstos na legislação.

Por isso, a Administração considera fundamental:

- ampla divulgação de informações;
- participação dos moradores;
- debates técnicos;
- transparência nas decisões.

■ **Por que a Administração vem indicando o acesso controlado como alternativa inicial mais adequada?**

Após análises preliminares realizadas com arquitetos, urbanistas e advogados especializados, existe entendimento técnico inicial de que o modelo de acesso controlado apresenta, neste momento:

- menor complexidade;
- menor custo;
- maior compatibilidade com a realidade operacional do RK;
- menor sensibilidade às questões fundiárias atuais;
- maior viabilidade prática de implementação.

Além disso, existem indicativos de possibilidade de revisão futura da modalidade, caso o condomínio entenda necessário.

FATO NOVO

Considerando o compromisso assumido pela Governadora Celina Leão quanto à revisão do decreto de regulamentação da lei de muros e guaritas, a futura redação poderá trazer uma nova abordagem sobre o tema e até mesmo influenciar o direcionamento das decisões que deverão ser adotadas pelos loteamentos no processo de regularização dos muros e guaritas. Diante desse cenário, a Administração entende ser prudente dar continuidade às providências técnicas já identificadas como necessárias, especialmente aquelas relacionadas à comprovação da existência dos muros e guaritas antes do marco temporal previsto na legislação, em atendimento aos requisitos legais atualmente vigentes.

Além disso, recomenda-se o avanço dos trabalhos topográficos, da atualização do projeto urbanístico e da elaboração do projeto urbanístico de fechamento, medidas que permanecem essenciais para o processo de regularização dos muros e guaritas.

A avaliação preliminar é de que eventuais alterações no decreto tendem a ser pontuais, sem afastar as exigências estabelecidas pela própria lei. Assim, o prosseguimento das medidas técnicas desde já representa uma postura preventiva e responsável, preservando o interesse coletivo e evitando atrasos futuros no processo de regularização dos muros e guaritas.