



L I D O
Em, 29/10/15

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Legislativa

MENSAGEM

Nº 258 /2015-GAG

Brasília, 29 de outubro de 2015.

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara Legislativa,

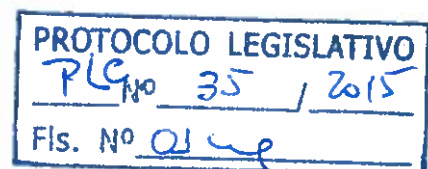
Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa o anexo Projeto de Lei Complementar, que *dispõe sobre a permissão de uso não qualificada de área pública contígua a unidades imobiliárias residenciais unifamiliares no Distrito Federal.*

A justificação para a apreciação do Projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação.

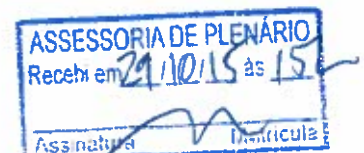
Dado que a matéria necessita de apreciação com relativa brevidade, solicito, com base no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente Proposição seja apreciada em regime de urgência.

Atenciosamente,

RODRIGO ROLLEMBERG
Governador



A Sua Excelência a Senhora
Deputada CELINA LEÃO
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal
NESTA





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº (Autoria: Poder Executivo)

PLC 35 /2015

Dispõe sobre a permissão de uso não qualificada de área pública contígua a unidades imobiliárias residenciais unifamiliares no Distrito Federal.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar regula a permissão de uso não qualificada de área pública contígua a unidades imobiliárias residenciais unifamiliares no Distrito Federal, passíveis de ocupação.

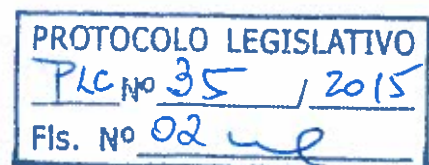
§ 1º Esta Lei Complementar aplica-se também à habitação coletiva do tipo condomínio de casas ou a habitação bifamiliar.

§ 2º Não são objeto do termo de permissão de que trata esta Lei Complementar:

- I – áreas previstas para parcelamento futuro;
- II – áreas públicas previstas para equipamentos públicos;
- III – áreas públicas inseridas em Áreas de Proteção Permanente – APP;
- IV – áreas destinadas para praças e parques ou com vocação para esta destinação;
- V – áreas públicas que incorporam o patrimônio do Distrito Federal por força do disposto no artigo 22 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, em razão da regularização fundiária urbana nos termos da Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009;

§ 3º A ocupação de área pública deve respeitar as disposições desta Lei Complementar e de sua regulamentação, priorizado o interesse público.

Art. 2º A ocupação de área pública contígua a unidades imobiliárias residenciais unifamiliares deve atender o disposto no Plano de Ocupação de Áreas Públicas Contíguas às Unidades Imobiliárias Residenciais Unifamiliares – PLUNI.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 1º O PLUNI é o estudo técnico que define as áreas passíveis de ocupação e os critérios que devem ser atendidos.

§ 2º É competência do órgão responsável pela gestão do território a elaboração do PLUNI.

§ 3º O PLUNI deve ser elaborado para cada Região Administrativa que possua áreas públicas contíguas a unidades imobiliárias residenciais unifamiliares passíveis de permissão de uso não qualificada.

§ 4º O PLUNI deve ser aprovado por Decreto governamental, precedido de estudos técnicos e de consulta pública.

§ 5º O PLUNI pode ser revisto a qualquer tempo, mediante estudos técnicos.

CAPÍTULO II DO PLUNI

Art. 3º São princípios para elaboração do PLUNI:

- I – o interesse público;
- II – o cumprimento da função social da propriedade;
- III – a garantia do direito à cidade.

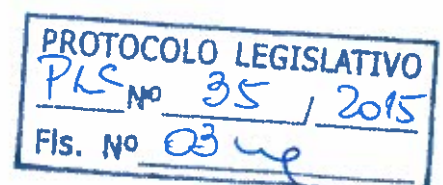
Art. 4º A elaboração do PLUNI deve observar:

- I – os aspectos relativos à acessibilidade de pedestres e aos sistemas de circulação;
- II – as condicionantes ambientais;
- III – os projetos urbanísticos registrados;
- IV – os projetos paisagísticos existentes;
- V – as faixas de domínio de rodovias;
- VI – as faixas de servidão de redes de infraestrutura.

Art. 5º O PLUNI deve indicar, no mínimo:

- I – os limites da área passível de permissão de uso não qualificada para cada unidade imobiliária residencial unifamiliar;
- II – os critérios de ocupação de área pública.

Parágrafo único. Os critérios de ocupação de área pública incluem o percentual de impermeabilização, o tipo e a altura do cercamento permitido.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CAPÍTULO III DOS CRITÉRIOS DE PERMISSÃO

Art. 6º A ocupação de área pública contígua a unidades imobiliárias residenciais unifamiliares definida no PLUNI deve ser formalizada por meio de termo de permissão de uso não qualificada.

§ 1º O proprietário da unidade imobiliária confrontante à área pública tem preferência na ocupação de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º O proprietário que não tiver interesse na adesão ao termo de permissão deve:

I – apresentar declaração formal, em prazo a ser determinado na regulamentação desta Lei Complementar;

II – cercar o lote no limite estabelecido em registro cartorial.

§ 3º Nos casos em que o proprietário não tiver interesse na ocupação de área pública de que trata o *caput* deste artigo, essa é disponibilizada aos demais proprietários confrontantes à área pública.

§ 4º Os critérios de preferência para os casos referidos no § 3º deste artigo devem ser definidos na regulamentação desta Lei Complementar.

§ 5º O cercamento previsto no § 2º deste artigo deve ser executado de acordo com os parâmetros definidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 7º O Poder Executivo pode retomar a área objeto de permissão, de forma total ou parcial, permanente ou transitória, nos termos previstos na Regulamentação desta Lei Complementar, sempre observada a prévia notificação do interessado.

§ 1º A retomada de que trata o *caput* deste artigo não acarretará pagamento de indenização ao particular.

§ 2º Será devida indenização por parte do proprietário que descumprir as obrigações relativas ao termo de permissão.

CAPÍTULO IV DAS OBRIGAÇÕES

Art. 8º São obrigações do permissionário da área pública:

I – manter a área limpa e em bom estado de conservação;

PROTOCOLO LEGISLATIVO
Plc No 35 / 2015
Fls. No 04



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- II – garantir que o cercamento não obstrua passeios públicos;
- III – permitir o acesso livre e desembaraçado aos servidores de órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, no exercício de suas funções;
- IV – ocupar somente a área pública objeto do termo de permissão;
- V – obedecer aos critérios de ocupação estabelecidos no PLUNI.

CAPÍTULO V DAS PROIBIÇÕES

Art. 9º É proibido ao permissionário em relação à área pública concedida:

- I – explorar comercialmente as áreas contíguas às unidades imobiliárias de uso residencial;
- II – alugar ou repassar a área concedida a terceiros;
- III – utilizar a área concedida em desacordo com o PLUNI ou com o termo de permissão.

CAPÍTULO VI DO PREÇO PÚBLICO

Art. 10. O preço público devido, cobrado anualmente, deve ser calculado com base na fórmula: $Pp = V \div A \times Ap \times 0,005$, sendo que:

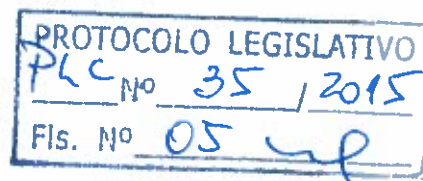
- I – “Pp” corresponde a preço público;
- II – “V” corresponde ao valor do terreno constante da pauta de valores de Imposto de Transmissão de Bens Intervivos - ITBI da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal;
- III – “A” corresponde à área do terreno vinculado à área pública objeto da permissão em metros quadrados;
- IV – “Ap” corresponde à área objeto da permissão em metros quadrados.

Parágrafo único. Será cobrado o valor mínimo de preço público correspondente a “Ap” de 30 metros quadrados.

CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 11. Considera-se infração:

- I – impedir ou criar embaraço à atividade de fiscalização;
- II – apresentar documentos ou declarações falsas;





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

III – a ocupação de área pública contígua às unidades imobiliárias residenciais unifamiliares sem a permissão do Poder Público;

IV – a ocupação de área pública em desobediência aos critérios definidos no PLUNI, ou no Termo de Permissão;

V – qualquer ação ou omissão que resulte na ocupação de área pública em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar e sua regulamentação;

VI – o não cumprimento ao disposto no art. 8º;

VII – violação às proibições previstas no art. 9º.

Art. 12. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, inclusive mediante participação direta.

Art. 13. Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei Complementar, praticadas por pessoas físicas ou jurídicas, são punidas, de forma isolada ou cumulativa, com a aplicação das seguintes penalidades administrativas sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis:

I – multa;

II – demolição;

III – apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art. 14. Toda área contígua à unidade imobiliária residenciais unifamiliar, a qualquer tempo, pode ser vistoriada pelo Poder Público, e para esse fim o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso no local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 15. A multa é aplicada ao infrator pelo responsável pela fiscalização, precedida de auto de infração, nos seguintes casos:

I – por descumprimento do disposto nesta Lei Complementar e demais instrumentos legais;

II – por falsidade de declarações apresentadas à fiscalização;

III – por impedir ou criar empecilho à atividade de fiscalização;

IV – por descumprimento da intimação demolitória.

Art. 16. As multas são impostas em função da área efetivamente ocupada, observada a fórmula multa = $A+BxCx0,005$, sendo que:

I – “A” corresponde ao valor do terreno constante da pauta de valores de Imposto de Transmissão de Bens Intervivos - ITBI da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal;

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 35 / 2013
Fis. Nº 06 we



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

II – “B” corresponde à área do terreno vinculado à área pública objeto da permissão em metros quadrados;

III – “C” corresponde à área objeto da multa em metros quadrados.

§ 1º As multas são impostas em dobro ou em forma cumulativa se ocorrer reincidência ou infração continuada, sendo o valor da multa calculada em dobro sobre o valor da multa originária.

§ 2º Considera-se infrator reincidente aquele autuado mais de uma vez por qualquer infração ao disposto nesta Lei Complementar, no período de doze meses.

§ 3º Considera-se infração continuada a manutenção ou omissão do fato que gerou a autuação dentro do período de 30 dias, tornando o infrator incurso em multas cumulativas mensais, impostas pelo responsável pela fiscalização, que marcará novo prazo a ser cumprido depois de cada imposição.

Art. 17. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração e àquelas de outra natureza previstas na legislação vigente, nem obsta a continuidade da ação fiscal.

Art. 18. As multas não pagas nos prazos fixados devem ser inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 19. Os valores das multas são atualizados anualmente conforme Índice Nacional de preços ao consumidor – INPC estabelecido na Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001, ou índice que vier a substituí-lo, publicizado em ato administrativo, pelo órgão responsável pela fiscalização.

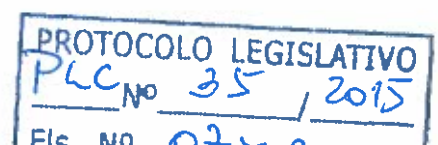
Art. 20. A demolição total ou parcial da área contígua a unidade imobiliária deve ser imposta ao infrator quando se tratar de ocupação em desacordo com esta Lei Complementar e sua regulamentação e não houver interesse em regularizar a ocupação da área.

§ 1º O infrator deve ser comunicado a efetuar a ação imediata de demolição.

§ 2º Cabe ação imediata pelo órgão de fiscalização do Distrito Federal para ocupações que ocorrerem após a publicação desta Lei Complementar.

§ 3º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, esta deve ser executada pelo órgão de fiscalização.

§ 4º O valor dos serviços de demolição efetuados pelo órgão de fiscalização





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

de atividades urbanas é cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, o valor será inscrito na dívida ativa.

§ 5º O valor dos serviços de demolição previstos no § 3º são cobrados conforme dispuser tabela de preço unitário constante da regulamentação específica.

Art. 21. A apreensão proveniente da ocupação irregular em área contígua a unidade imobiliária deve ser efetuada pelo responsável pela fiscalização, que deve providenciar a respectiva remoção para depósito público ou determinado pelo órgão de fiscalização do Distrito Federal.

§ 1º A devolução dos materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

I – à comprovação de propriedade;

II – ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com a remoção, transporte e depósito.

§ 2º Os gastos efetivamente realizados com a remoção e transporte dos materiais e equipamentos apreendidos devem ser ressarcidos ao órgão de fiscalização do Distrito Federal, mediante pagamento de valor calculado com base em tabela de preços unitários definidos em regulamentação específica.

§ 3º O valor referente à permanência no depósito deve ser definido em regulamentação específica.

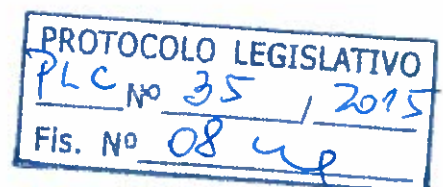
§ 4º O órgão de fiscalização do Distrito Federal deve publicar, no Diário Oficial do Distrito Federal, a relação dos materiais e equipamentos apreendidos, para ciência dos interessados.

§ 5º A solicitação para devolução dos materiais e equipamentos apreendidos deve ser feita no prazo máximo de 30 dias, contado a partir da publicação a que se refere o § 4º.

§ 6º Os interessados podem reclamar os materiais e equipamentos apreendidos antes da publicação de que trata o § 4º.

§ 7º Os materiais e equipamentos apreendidos e removidos para depósito não reclamados no prazo estabelecido devem ser declarados abandonados por ato do órgão de fiscalização do Distrito Federal, a ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal.

§ 8º Do ato referido no § 7º deve constar a especificação do tipo e da quantidade dos materiais e equipamentos.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 9º O proprietário deve arcar com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor dos materiais e equipamentos apreendidos.

Art. 22. Os materiais e equipamentos apreendidos e não devolvidos nos termos desta Lei Complementar devem ser incorporados ao patrimônio do Distrito Federal, doados ou alienados, a critério do responsável pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal.

§ 1º Os materiais e equipamentos incorporados ao patrimônio do Distrito Federal, na forma da legislação em vigor, devem ser utilizados na própria unidade administrativa ou transferidos para outros órgãos da administração direta, mediante ato do responsável pelo órgão de atividades urbanas do Distrito Federal.

§ 2º Os materiais de consumo incorporados ao patrimônio do Distrito Federal constarão de relatório mensal discriminado, publicado em ato próprio, até o 15º dia do mês subsequente da data de sua utilização pelo órgão de atividades urbanas do Distrito Federal.

Art. 23. É considerado infrator de má-fé aquele que tiver materiais e equipamentos apreendidos mais de uma vez.

Art. 24. Quando o infrator se recusar a assinar documento referente às penalidades previstas nesta Lei Complementar, o responsável pela fiscalização deve fazer constar a ocorrência no próprio documento.

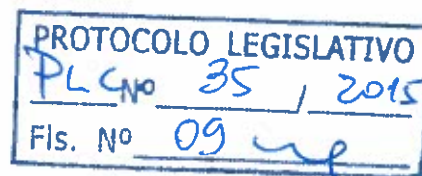
Art. 25. No caso de não ser encontrado o infrator ou este se recusar a assinar a notificação, o órgão de atividades urbanas do Distrito Federal deve notificá-lo na forma definida pela legislação específica.

Art. 26. Eventuais omissões ou incorreções nos documentos referentes a penalidades não geram sua nulidade, quando constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 27. O prazo para adequação da ocupação das áreas públicas de que trata esta Lei Complementar é de 180 dias, contado a partir da publicação do PLUNI.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 28. O preço público de ocupação das áreas públicas é devido a partir da data de regulamentação desta Lei Complementar.

§ 1º Os proprietários que não tenham interesse em ocupar área pública devem declarar este fato ao órgão responsável pela gestão do território no prazo e na forma a serem definidos na regulamentação desta Lei Complementar.

§ 2º Caracteriza a não-ocupação de área pública contígua, os terrenos privados cujo cercamento se encontra cingido em todas as suas divisas, de acordo com os limites do registro imobiliário.

§ 3º O proprietário deve apresentar documentação que comprove o cercamento de que trata o § 2º, nos termos da regulamentação desta Lei Complementar.

Art. 27. Esta Lei Complementar deve ser regulamentada pelo Poder Executivo no prazo de 90 dias.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

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

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 35 / 2015
Fis. Nº 104



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação
Gabinete do Secretário de Estado

Forma 74
PROL 390.000/465/2015
Mat 980898

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº -GAB/SEGETH

390.000.017/2015

Brasília, 21 de outubro de 2015

Excelentíssimo Senhor Governador,

Com os meus cumprimentos, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência a anexa minuta de Projeto de Lei Complementar, cujo objeto é disciplinar a permissão de uso não qualificada de área pública contígua a unidades imobiliárias residenciais unifamiliares no Distrito Federal.

A ocupação do território nasceu sob a inspiração de um ideal modernista, no qual as terras públicas desempenharam um papel crucial na configuração dos atuais espaços urbanos consolidados. A zona de indiferença de onde termina a propriedade privada e começa o espaço público que é marca dos centros urbanos no Distrito Federal não foi acidental, porém uma meta a ser alcançada. O propósito era integrar indivíduo, que vive no âmbito da esfera privada, e cidadão, pertencente à arena pública. Brasília seria, assim, símbolo e protótipo de um projeto nacional de desenvolvimento econômico, social e político.

Nesse contexto, deve ser prestada a devida reverência aos pioneiros que sonharam e concretizaram o projeto da implantação da capital da república no coração do território do Brasil. Infelizmente, no curso da consolidação da urbanização do Distrito Federal, foram ocorrendo problemas na ocupação de áreas públicas contíguas a unidades habitacionais residenciais unifamiliares. Essa zona de indiferença entre público e privado ocasionou a ocupação indiscriminada de áreas públicas e sem o mínimo respeito a critérios de ordem urbanística e ambiental. Trata-se de problema de larga escala que contamina todo o território do Distrito Federal de maneira indistinta, atingindo-se dos segmentos mais abastados da sociedade aos mais desprovidos. Além disso, essas ocupações tem ocorrido à custa do erário público, na medida em que não tem havido a devida contraprestação pecuniária pela utilização de área pública.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH

SCS Quadra 6 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.036-918 - Brasília - DF

Fone(s): (61) 3214-4083 e 3214-4007 - Fax (61) 3214-1008

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 35 / 2015
File Nº 1140



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação
Gabinete do Secretário de Estado

Forma - 75
Data - 30/04/2015
Assinatura - [assinatura]
MS - 7888

A proposta de projeto de lei complementar almeja superar essas dificuldades por meio da instituição da permissão de uso não qualificada de área pública contígua à unidades residenciais unifamiliares. Assinale-se que a proposta não é para viabilizar uma ocupação indiscriminada das áreas públicas, porém se destina a incorporar para a legalidade situações de fato, o que, inclusive, instrumentaliza uma melhor gestão e controle do território.

Com esse espírito, o projeto de lei complementar viabiliza a aplicação de critérios técnicos na regularização de situações de fato, isto é, não será toda e qualquer ocupação que será admitida mediante a permissão de uso não qualificada. Por essa razão, o projeto de lei estipula em quais hipóteses a permissão de uso não qualificada está vedada (§2º do art.1º), assim como cria o Plano de Ocupação de Áreas Públicas Contíguas às Unidades Imobiliárias Residenciais Unifamiliares - PLUNI (art.2º), cuja finalidade é a definição de critérios urbanísticos e ambientais para a validade da permissão de uso não qualificada. O PLUNI é, portanto, um instrumento de gestão territorial destinado a viabilizar uma reordenação da atual situação fática de acordo com critérios de ordem técnica com o necessário ganho de escala para gerenciar situações de massa, uma vez que o fenômeno das ocupações contíguas a unidades residenciais unifamiliares não são isoladas, tampouco tópicas no território.

O projeto de lei complementar contempla também obrigações, proibições, infrações e sanções aos permissionários. É a conversão do território ao princípio da legalidade que viabiliza o cumprimento e respeito a esse princípio. Sem essa transformação é como se estivesse a impor um código de conduta ético a um incrédulo. A sociedade deseja se reconhecer nas normas jurídicas que elabora e aprova, o que gera legitimidade democrática e cria força coercitiva.

Por fim, prevê-se os critérios para a cobrança de preço pública pela ocupação de área pública. O critério não é meramente arrecadatório, uma vez que a fórmula de cálculo estipula um redutor para se apurar o valor devido. A finalidade é promover justiça fiscal, na

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação -
SEGETH
SCS Quadra 6 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4083 e 3214-4007 - Fax (61) 3214-4009

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC nº 35 / 2015
Fls. Nº 12 u



Processo - 76
Proc. 392.000465/2015
15 de Mai 2015

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Gabinete do Secretário de Estado

medida em que aquele que ocupa área pública deve remunerar à sociedade, coibindo-se, assim, o enriquecimento sem causa do particular.

Em virtude do exposto, requieiro de Vossa Excelência, caso julgue oportuno e conveniente, aprovar a minuta ora encaminhada.

Na oportunidade renovo minhas expressões de apreço e consideração.

Respeitosamente,


THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação

A Sua Excelência o Senhor
RODRIGO ROLLEMBERG
Governador do Distrito Federal
NESTA

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 6 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4083 e 3214-4007 - Fax (61) 3214-4008

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 35 / 2015
Fls. Nº 13 de



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Unidade responsável: Assessoria de Plenário e Distribuição

Assunto: Distribuição do Projeto de Lei Complementar nº 35/15 que “dispõe sobre a permissão de uso não qualificada de área pública contígua a unidades imobiliárias residenciais unifamiliares no Distrito Federal”.

Autoria: Poder Executivo

Ao SPL para indexações, em seguida ao SACP, para conhecimento e providências protocolares, informando que a matéria tramitará, em análise de mérito, na CAF (art. 68, I, “c”, “g” e “h”) e CDESCTMAT (RICL, art. 69-B, “j”) e, em análise de admissibilidade na CCJ (RICL, art. 63, I).

Em 29/10/15

MARCELO FREDERICO M. BASTOS

Matrícula 13.821

Assessor Legislativo

