



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO GOVERNADOR



MENSAGEM

Nº 252 /2005-GAG

Brasília, 01 de setembro de 2005.

Ao Protocolo Legislativo para registro nº 9, 811
seguida, à CAF. COESCTHATE e CCJ

Em 06/09/05

Francis Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria de Planário

Em 06/09/05

LIDO

Assessoria de Planário

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

REGIME DE
URGÊNCIA

Submeto à consideração de Vossa Excelência e seus ilustres pares, Projeto de Lei Complementar que define critérios para a ocupação de área pública mediante Direito de Superfície ou Concessão de Uso, para as utilizações que especifica e revoga a Lei Complementar 388, de 1 de junho de 2001.

2. A propositura justifica-se pela necessidade de adequação da norma aos ditames do Novo Código Civil da República Federativa do Brasil, bem como incorporação, ao texto legal, de entendimentos firmados quanto à melhor interpretação dos dispositivos da Lei Complementar 388, de 1 de junho de 2001.

3. Assim, as principais inovações podem ser resumidas em quatro:

- a) utilização do direito de superfície em substituição à concessão de direito real de uso, preservados, todavia, os contratos já celebrados sob esta modalidade.
- b) fixação de multa para os condomínios que utilizarem a mencionada área pública, sem a feitura de contrato de concessão de uso, equivalente ao dobro do valor devido pela regular ocupação.
- c) Obrigatoriedade de informação ao adquirente de unidade autônoma de que seu prédio ocupa área pública, sob pena de responsabilização solidária do incorporador.
- d) Incorporação do artigo 24 ao artigo 15, adequando o texto da lei às conclusões do Parecer 2977/2001/PROMAI, aprovado pelo Exmo. Sr. Procurador-Chefe e pelo Exmo. Sr. Procurador-Geral do DF, respectivamente em 14/01/2001 e 14/01/2002.

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 123 / 05
Fls. N.º 01 R. 17A

RECEBIDO
Em 06/09 05 11:06
Assinatura/Matr. 1207160
Sigla do Órgão

Excelentíssimo Senhor
Deputado FÁBIO BARCELOS
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal
NESTA

4. Quanto à primeira alteração, esta decorre da aplicação de instituto de direito urbanístico mais moderno, decorrente da aplicação do artigo 21 e seguintes do Estatuto da Cidade e, subsidiariamente, dos artigos 1369 a 1377 do Código Civil, em substituição ao direito de concessão real de uso, previsto no Decreto-lei 271/67. Aliás, a inserção no Código Civil de dispositivos relacionados ao direito de superfície decorreram da necessidade de se incorporar dispositivos positivados sob a roupagem da concessão de direito real de uso à novel legislação cível, como se pode entender das lições do Prof. Moreira Alves (*In Posse – Estudo Dogmático – v. II, t. I*, Forense, 2ª ed., pp. 252/254):


“Finalmente, no que diz respeito à concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, bem como do espaço aéreo sobre a superfície de tais terrenos, estamos diante de novos direitos reais limitados ou sobre coisa alheia, como, aliás, o declara, no concernente ao primeiro, o § 4º do art. 7º do Decreto-lei nº 271/67. Quanto à concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, é ela, em última análise, o antigo direito de superfície sob enfoque novo, como ponderamos quando da elaboração do Anteprojeto de Código Civil brasileiro, ora em tramitação no Congresso, o que assim foi consignado na exposição de motivos redigida por Miguel Reale:

‘Tendo sido firmado o princípio da enumeração taxativa dos direitos reais foi mister atender à chamada ‘concessão de uso’, tal como já se acha em vigor, ex vi do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que dispõe sobre loteamento urbano. Trata-se de inovação recente da legislação pátria, mas com larga e benéfica aplicação. Como a lei estende a ‘concessão de uso’ às relações entre particulares, não pode o Projeto deixar de contemplar a espécie. Consoante justa ponderação de José Carlos Moreira Alves, a ‘migração’ desse modelo jurídico, que passou da esfera do Direito Administrativo para a do Direito Privado, veio restabelecer, sob novo enfoque, o antigo instituto da superfície.’

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 123 / 05
Fis. N.º 02 RITA

No tocante à concessão de uso do espaço aéreo sobre a superfície de tais terrenos, o direito real daí decorrente é análogo – e isso porque com ele não se identifica, uma vez que não sofre as restrições decorrentes da natureza da servidão predial, para que ocorra – ao do de servidão predial.

Fixados esses pontos, não há dúvida de que pode haver posse de direito no tocante a essas duas espécies de concessão de uso.



Com efeito, no que respeita a dos terrenos, tendo ela a natureza do direito de superfície, nada há no direito moderno – a questão é discutível no direito romano, com relação ao qual há controvérsia para saber se a posse, nesse caso, seria possessio rei ou possessio iuris – que impeça a ocorrência da posse de direito de superfície, e, portanto, dessa espécie de concessão, concebida como direito real limitado em nosso sistema jurídico.(...)”

5. Por sua vez, a fixação de multa correspondente ao dobro do valor devido pela ocupação regular do terreno implica um estímulo à observância da legalidade. A manutenção da situação ilícita, ou seja, da utilização de bem público por particular sem qualquer contrato, a macular o artigo 48 da Lei Orgânica do Distrito Federal, deve representar dissabor maior do que o respeito ao ordenamento jurídico, consubstanciada na penalidade imposta no parágrafo quarto do artigo oitavo do anteprojeto.

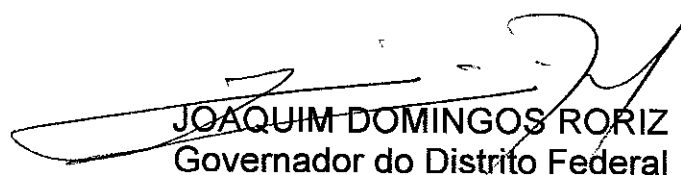
6. Já a obrigatoriedade de informação ao adquirente de unidade autônoma de que seu prédio ocupa área pública, sob pena de responsabilização solidária do incorporador, decorre da conveniente imposição ao empresário do dever de informação precisa ao comprador de ônus financeiro que integrará as despesas condominiais valores.

7. Por fim, a incorporação do disposto no artigo 24 da Lei Complementar 388/01 ao artigo 15 do projeto serve para adequar o texto da lei às conclusões do Parecer 2977/2001/PROMAI, aprovado na forma disposta na legislação de regência da Procuradoria-Geral do Distrito Federal.

8. Essas as razões pelas quais submeto a Vossa Excelência e seus ilustres pares o presente Projeto de Lei Complementar, certo de que se trata de alteração na legislação de regência dos bens distritais que atende ao interesse público.

9. Pela importância da matéria, solicito seja emprestada urgência à apreciação da matéria, na forma do Art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Ao ensejo, renovo protestos de estima e consideração


JOAQUIM DOMINGOS RORIZ
Governador do Distrito Federal

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 123 / 05
Fis. N.º 03 R, TA

Projeto de Lei Complementar nº PLC 123/2005

Define critérios para a ocupação de área pública mediante Direito de Superfície ou Concessão de Uso, para as utilizações que especifica.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

Art. 1º Esta Lei Complementar regula a utilização de bens públicos do Distrito Federal por meio do Direito de Superfície e da Concessão de Uso de áreas públicas no Distrito Federal nos casos que especifica.

Art. 2º O Direito de Superfície, nos limites das zonas de categoria urbana definidas no Macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, aprovado pela Lei Complementar nº 17, de 28.01.97, será aplicada, nos termos desta Lei Complementar, em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo, ressalvado o disposto nos arts. 8º e 9º desta Lei Complementar.

§ 1º O Direito de Superfície será formalizado mediante termo administrativo, assinado pelo Procurador-Geral do Distrito Federal, obrigatoriamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei e em livro próprio, na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, publicado o extrato respectivo no Diário Oficial do Distrito Federal.

§ 2º Constará do contrato administrativo cláusula dispondo que o Direito de Superfície só será eficaz após a devida transcrição ou inscrição do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 676 do Código Civil e da legislação aplicável.

§ 3º Cabem ao concessionário do Direito de Superfície as despesas com a inscrição ou transcrição do contrato respectivo no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º Nos casos previstos no *caput*, será obrigatória a prévia licitação, sob a modalidade de concorrência.

§ 5º Nos projetos de edificação que compreendam área pública objeto de Direito de Superfície, a outorga do alvará de construção fica condicionada ao prévio registro do contrato respectivo pelo concessionário no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 3º A utilização de área pública no nível do solo, em espaço aéreo e em subsolo, quando vinculada à edificação do imóvel, e nas hipóteses previstas no inciso IV, do art. 8º, desta Lei Complementar, será objeto de Concessão de Uso, tornando inexigível a licitação por inviabilidade de competição, cabendo à autoridade responsável pela contratação justificar a inexigibilidade na forma do art. 26 da Lei nº 8.666/93.

§ 1º A Concessão de Uso, onerosa ou não, será formalizada mediante termo administrativo, assinado pelo Procurador-Geral do Distrito Federal, devidamente registrado em livro próprio, na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, e transferirá o direito pessoal de uso de área pública, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 9º desta Lei Complementar.

PRINCIPAL LEGISLATIVO
PLC Nº 123/05
FIS. Nº 04 R. 17A



§ 2º Nos projetos de edificação que compreendam área pública objeto de Concessão de Uso, a outorga do alvará de construção fica condicionada ao prévio registro do contrato respectivo pelo concessionário na Procuradoria Geral do Distrito Federal.

Art. 4º A destinação específica da área objeto do Direito de Superfície e de Concessão de Uso constará, obrigatoriamente, dos respectivos contratos, conforme as normas aplicáveis, sob pena de nulidade do ajuste.

§ 1º Constarão obrigatoriamente do contrato cláusulas que especifiquem, com clareza, a responsabilidade do concessionário pela preservação, manutenção ou recuperação de quaisquer danos causados ao meio ambiente e aos equipamentos públicos urbanos e redes de serviços públicos.

§ 2º Os contratos adotarão os termos-padrão a serem aprovados por decreto.

Art. 5º O prazo máximo de vigência dos contratos de que trata esta Lei Complementar será de trinta anos, prorrogável por iguais períodos.

§ 1º A celebração dos contratos de que trata esta Lei Complementar exigirá do particular a comprovação prévia da quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel.

§ 2º Os contratos de que trata esta Lei Complementar implicarão o pagamento de preço público pelo concessionário, cujo valor, periodicidade e forma de recolhimento serão definidos em regulamento, observados os valores de mercado, e integrará os respectivos contratos.

§ 3º A expedição de alvará de construção ou de carta de habite-se para projetos de obras em área objeto de Concessão de Uso ou de Direito de Superfície só será permitida após o pagamento do preço público definido no respectivo contrato.

§ 4º No caso de edificações por incorporação imobiliária e para os casos de formação de propriedade horizontal em condomínio, o concessionário do Direito de Uso deverá sub-rogar, na obrigação de pagamento do preço público da concessão, o respectivo condomínio, após a instituição deste e uma vez expedida a carta de habite-se, sob pena de responsabilidade solidária.

§ 5º O concessionário originário exonerar-se-á da responsabilidade de pagamento do preço público, quando firmado novo contrato em termo administrativo próprio pelo Distrito Federal com o condomínio regularmente instituído, representado por seu síndico, devidamente autorizado pela assembleia geral dos condôminos na forma da lei civil, desde que quitados os débitos anteriores de impostos, taxas e preço público da concessão referentes ao imóvel.

§ 6º Fica vedada ao concessionário originário a transferência dos contratos a que aludem esta Lei Complementar, individualmente aos adquirentes das unidades autônomas de prédio em condomínio sem a expressa anuência do poder concedente, perante o qual não surtirá efeitos convenção particular em contrário.

§ 7º As incorporadoras que comercializarem unidades autônomas de edificações cujo projeto preveja a utilização de área pública por meio das formas disciplinadas na presente Lei são obrigadas a informar aos adquirentes, em cláusula própria, sobre a área pública ocupada pela edificação, bem como acerca da necessidade de recolhimento anual, pelo Condomínio, do preço

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 123/05
Fls. N.º 05 R/TA

público de que dispõe o **caput**, sob pena de responsabilidade solidária pelo recolhimento do mencionado valor.

Art. 6º A fiscalização e o controle do Direito de Superfície e da Concessão de Uso ficarão a cargo da Secretaria de Fiscalização de Atividades Urbanas.

Art. 7º Ficam consideradas válidas pelo prazo fixado no contrato as Concessões de Direito Real de Uso e de Concessão de Uso outorgadas anteriormente à entrada em vigor desta Lei Complementar.

Art. 8º São passíveis de ocupação por Concessão de Uso onerosa, nos termos e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, as seguintes áreas públicas:

I - em subsolo para garagem, desde que vinculada ao imóvel edificado e para passagem de pedestres e de veículos;

II - no nível do solo, para torre de circulação vertical e para passagem de pedestres;

III - em espaço aéreo para varanda, para expansão de compartimentos, e para passagem de pedestres.

IV - no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo para infra-estrutura de energia elétrica, telecomunicações, águas, esgotos, radiodifusão sonora e de sons e imagens, redes de gás canalizado, entre outros serviços e atividades que impliquem o uso de bens do Distrito Federal.

§ 1º As ocupações de bens do Distrito Federal previstas nos incisos I a IV deste artigo, já estabelecidas até a data de publicação desta Lei Complementar e que não tenham sido objeto de concessão onerosa, ajustar-se-ão aos termos desta Lei Complementar, na forma disposta em regulamento, com vistas ao pagamento do preço público devido.

§ 2º Os atuais ocupantes das áreas referidas no parágrafo anterior deverão providenciar a regularização junto ao Poder Público, na forma prevista na regulamentação desta Lei Complementar.

§ 3º Os órgãos competentes do Poder Executivo fiscalizarão as ocupações para o fim indicado no parágrafo primeiro deste artigo, adotando as medidas necessárias à regularização e ao cumprimento das obrigações pecuniárias e acessórias dos ocupantes referidos no parágrafo anterior.

§ 4º O descumprimento das obrigações dos ocupantes referidos nos parágrafos anteriores deste artigo sujeitará os infratores à retomada do bem público, sem prejuízo do pagamento, a título de multa, do dobro do preço público devido, até a efetiva desocupação das áreas.

§ 5º A subconcessão dos bens públicos do Distrito Federal somente poderá ocorrer com a anuência expressa do concedente que estabelecerá um valor adicional a ser pago pelo concessionário.

Art. 9º São passíveis de Concessão de Uso não-onerosa as seguintes ocupações:

I - no nível do solo, para as escadas, quando exclusivamente de emergência;

II - em espaço aéreo, quando decorrente de compensação de área;

III - no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo, para instalações técnicas que exijam afastamento da edificação, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos.

PRIVILEGIU LEGISLATIVO
PLC Nº 123 / 05
Fls. N.º 06 R. 17A



Parágrafo único. É dispensada a celebração de termo administrativo na hipótese prevista no inciso II deste artigo, formalizando-se a concessão de uso não-onerosa pela aprovação do projeto de obra inicial subscrito pela Administração Regional competente com a expressa referência da compensação de área no alvará de construção.

Art. 10. A ocupação em subsolo para garagem dar-se-á em projeção destinada a habitação coletiva, permitida somente quando constatada a ocupação total da área do subsolo da projeção registrada em cartório.

§ 1º Para todas as cidades do Distrito Federal, a ocupação a que refere o *caput* não poderá exceder a cento e cinquenta e cinco por cento da área da projeção registrada em cartório.

§ 2º A ocupação da área pública em subsolo fica condicionada à disponibilidade de área e às limitações urbanísticas e ambientais em geral e àquelas referentes ao zoneamento, à segurança da edificação, dos equipamentos e redes de serviços públicos, observados os parâmetros definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, sempre priorizados os interesses público e coletivo no uso da área.

§ 3º Para a ocupação de área pública em subsolo adjacente às edificações já construídas regularmente ou com carta de habite-se até a data de publicação desta Lei Complementar, fica dispensada a ocupação total ou parcial da área do subsolo da projeção registrada em cartório de que trata o *caput*.

Art. 11. A ocupação da área pública a que se refere o artigo anterior, no mínimo:

- I - manterá o projeto urbanístico definido para a área;
- II - terá laje de cobertura dimensionada de modo a permitir a sobrecarga de jardins ou estacionamentos de veículos pesados;
- III - não avançará sob a faixa verde *non aedificandi* das superquadras;
- IV - não ultrapassará a metade da distância até as projeções ou lotes vizinhos;
- V - não avançará sob as vias de circulação de veículos.

§ 1º Excetuam-se do inciso III as projeções localizadas próximas a faixa ou área verde *non aedificandi*, que poderão avançar, no máximo, até cinco metros e cinquenta centímetros sob ela.

§ 2º O percentual definido no inciso IV poderá ser alterado, desde que haja anuência do proprietário da projeção, lote vizinho ou condôminos, quando já constituídos;

§ 3º Excetuam-se do disposto no inciso V deste artigo as vias utilizadas para acesso restritivo a projeções fronteiras e seus respectivos estacionamentos, deste que o avanço seja, no máximo, até o eixo da via, podendo ser alterado com a anuência dos proprietários das projeções fronteiras ou dos condomínios, quando já constituídos.

§ 4º Os subsolos destinados a garagem poderão ser interligados mediante anuência dos proprietários e com aprovação do respectivo projeto arquitetônico.

Art. 12. A ocupação de área pública no nível do solo para torre de circulação vertical será permitida em projeção destinada a habitação coletiva e não

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 123 / 05
Fls. Nº 07 RITA

poderá exceder a cinco metros do limite da projeção, obedecidos os parâmetros desta Lei Complementar e de sua regulamentação.

Art. 13. A ocupação de área pública para construção de torres de circulação vertical obedecerá, no mínimo, ao seguinte:

I - avançar no máximo um terço da distância entre a projeção e projeções ou lotes vizinhos, não excedendo a cinco metros;

II - ser composta no máximo pela caixa de escada e seus patamares, rampas e seus patamares, poços de elevadores e seus vestíbulos, compartimentos para recipientes de lixo e poços técnicos.

Art. 14. A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas será permitida em projeções destinadas a habitação coletiva e a hospedagem, não podendo exercer a dois metros medidos a partir do limite da projeção.

§ 1º A área da varanda não poderá ser computada no cálculo da área mínima exigida para quaisquer compartimentos.

§ 2º Fica permitido o fechamento das varandas de que trata este artigo por meio de material que permita a permeabilidade ou transparência visual, instalado sobre o guarda-corpo ou jardineira.

Art. 15. A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas em lotes com qualquer destinação distinta da mencionada no artigo anterior não poderá exceder a um metro, medido a partir do limite do lote.

§ 1º Na hipótese dos lotes de que trata o **caput** serem isolados, com cem por cento de ocupação e afastamento mínimo de dez metros do lote ou da projeção vizinha, será admitida a ocupação de área pública por Concessão de Uso de que trata esta Lei Complementar, mediante aprovação prévia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 2º A área da varanda não poderá ser computada no cálculo da área mínima exigida para quaisquer compartimentos.

§ 3º O fechamento das varandas previsto no **caput** poderá ser realizado, desde que com material que permita a permeabilidade ou transparência visual, instalado sobre o guarda-corpo ou jardineira.

Art. 16. A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas obedecerá, no mínimo, ao seguinte:

I - localizar-se nos pavimentos acima do térreo;

II - manter afastamento de, no mínimo, dois terços da distância em relação a projeções ou a lotes vizinhos;

III - manter afastamento mínimo igual à metade da distância em relação ao mais próximo meio-fio da via pública ou do estacionamento;

IV - possuir guarda-corpo ou jardineira, com altura máxima de um metro e vinte centímetros, ressalvada a permissão de fechamento conforme previsto nesta Lei Complementar;

V - possuir coleta de águas pluviais, não permitido o escoamento diretamente para o exterior da edificação;

VI - Não invadir faixa de segurança exigida para redes de transmissão e distribuição de energia elétrica, conforme normas específicas da concessionária.

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC No 123 / 05
Fis. N.º 08 R 17A

Parágrafo único. A varanda poderá avançar sobre o estacionamento desde que a face inferior de seu piso mantenha altura mínima de quatro metros em relação ao nível do piso do estacionamento ou quando o seu afastamento for menor que o estabelecido no inciso III em relação ao mais próximo meio-fio da via pública ou do estacionamento.

Art. 17. A ocupação do espaço aéreo para expansão de compartimento será permitida em projeção destinada a habitação coletiva e em lotes para edificações não geminadas com qualquer destinação.

§ 1º Em projeção destinada a habitação coletiva, a ocupação do espaço aéreo prevista no *caput* não poderá exceder a dois metros a partir do limite da projeção.

§ 2º Nos lotes para edificações não geminadas com qualquer destinação, a ocupação de espaço aéreo não excederá um metro, medido a partir dos limites do lote, excetuado o disposto no parágrafo 1º do artigo 15 desta Lei Complementar.

§ 3º A ocupação do espaço aéreo de que trata este artigo será objeto de projeto de arquitetura ou de modificação, que indicará o tratamento de todas as projeções onde estiver prevista a expansão.

§ 4º A área de expansão de compartimento não poderá ser computada para fins de cálculo da área mínima exigida para quaisquer compartimentos.

§ 5º A ocupação do espaço aéreo poderá ser utilizada parte como extensão do compartimento e parte como varanda, desde que mantido o limite máximo estabelecido neste artigo e sejam atendidos os demais dispositivos estabelecidos nesta Lei Complementar para varandas e para expansão de compartimentos.

Art. 18. Aplicam-se à ocupação de espaço aéreo para expansão de compartimento os dispositivos definidos no artigo 16, parágrafo único e incisos I, II, III e VI.

Art. 19. A construção de passagem de pedestres no nível do solo, em subsolo ou em espaço aéreo e de passagem de veículos em subsolo de que trata esta Lei Complementar fica condicionada à aprovação dos órgãos do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN - e ao licenciamento e fiscalização da Administração Regional respectiva.

Art. 20. A ocupação do nível do solo, e em espaço aéreo para infra-estrutura prevista no inciso IV do art. 8º desta Lei Complementar fica condicionada ao licenciamento da Administração Regional competente, ouvida a Subsecretaria de Urbanismo e Preservação - SUDUR.

Art. 21. A ocupação no nível do subsolo para a infra-estrutura a que se refere o inciso IV do art. 8º desta Lei Complementar fica condicionada ao licenciamento da Administração Regional, ouvidas as concessionárias e empresas de serviços de infra-estrutura sobre possíveis interferências nas respectivas redes.

Art. 22. A ocupação de área pública para instalações técnicas a que se refere o inciso III do art. 9º desta Lei Complementar, será precedida de laudo técnico especializado, a ser apresentado à Administração Regional, ouvidos os demais órgãos competentes.

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PCC Nº 23 / 05
Fls. N.º 09 R 17A

Art. 23. A ocupação de espaço aéreo para aplicação do instrumento da compensação de área será permitida em projeções destinadas à habitação coletiva e hospedagem, respeitado o seguinte:

I - não ultrapassar um metro do limite da projeção;

II - as reentrâncias que possuírem vãos de aeração e iluminação serão consideradas como prismas abertos de aeração e iluminação, para fins de dimensionamento;

III - a compensação de área não pode acarretar seccionamento da projeção;

IV - as áreas das torres de circulação vertical, quando localizadas dentro dos limites das projeções, poderão ser utilizadas para compensação de área em qualquer ponto da periferia da edificação.

Art. 24. As empresas prestadoras de serviços de infra-estrutura de que trata o inciso IV e o art. 8º desta Lei Complementar encaminharão cópia atualizada de seus cadastros à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para fins de gerenciamento, ficando obrigadas a informar sobre qualquer alteração ou expansão dos mesmos.

Art. 25. Os projetos de arquitetura referentes às ocupações de área pública de que trata esta Lei Complementar serão aprovados pela Administração Regional respectiva, ouvidos os demais órgãos competentes, quando for o caso, observada a presente Lei Complementar e demais legislações aplicáveis.

Art. 26. Será cobrado preço público pela assinatura dos contratos de que trata esta Lei Complementar, com valor idêntico ao pagamento anual fixado no respectivo instrumento contratual.

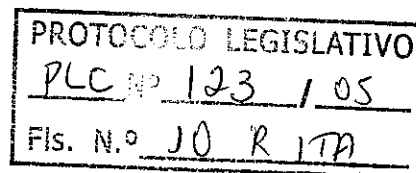
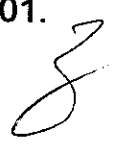
Parágrafo único. Serão revertidos diretamente à conta do Pró-Jurídico todos valores decorrentes da cobrança de que trata o *caput*.

Art. 27. As leis e decretos do Distrito Federal que tratam da utilização e ocupação das áreas públicas no Distrito Federal, ao nível do solo, em espaço aéreo e em subsolo só serão aplicados naquilo que não conflitarem com as disposições desta Lei Complementar, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e dos Planos Diretores Locais.

Art. 28. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de sessenta dias.

Art. 29. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 30. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 388, de 1 de junho de 2001.





Sistema Informatizado de Legislação da Gestão Administrativa

LEI COMPLEMENTAR Nº 388, DE 01 DE JUNHO DE 2001
DODF DE 04.06.2001
(REGULAMENTADO - Decreto nº 22.243, de 05 de julho de 2001)
(VIDE - Decreto nº 25.441 de 13 de dezembro de 2004)

Define critérios para a ocupação de área pública mediante Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso, para as utilizações que especifica.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Esta Lei Complementar regula a Concessão de Direito Real de Uso e a Concessão de Uso de áreas públicas no Distrito Federal nos casos que especifica.

Art. 2º A Concessão de Direito Real de Uso prevista nos arts. 7º e 8º do Decreto-Lei nº 271, de 28.06.67, dentro das zonas de categoria urbana definidas no Macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, aprovado pela Lei Complementar nº 17, de 28.01.97, será aplicada, nos termos desta Lei Complementar, em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo, ressalvado o disposto nos arts. 8º e 9º desta Lei Complementar.

§ 1º A Concessão de Direito Real de Uso será formalizada mediante termo administrativo, assinado pelo Procurador-Geral do Distrito Federal, obrigatoriamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei e em livro próprio, na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, publicado o extrato respectivo no Diário Oficial do Distrito Federal.

§ 2º Constará do termo administrativo cláusula dispondo que a Concessão de Direito Real de Uso só será adquirida pelo concessionário após a devida transcrição ou inscrição do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 676 do Código Civil e da legislação aplicável.

§ 3º Cabem ao concessionário do direito real de uso todas as despesas com a inscrição ou transcrição do contrato respectivo no Cartório de Registro de Imóveis.

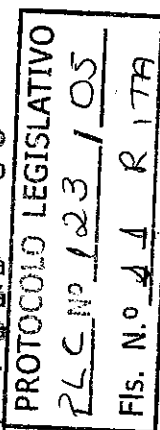
§ 4º Nos casos previstos no *caput*, será obrigatória a prévia licitação, sob a modalidade de concorrência.

§ 5º Nos projetos de edificação que compreendam área pública objeto de direito real de uso, a outorga do alvará de construção fica condicionada ao prévio registro do contrato respectivo pelo concessionário no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 3º A utilização de área pública no nível do solo, em espaço aéreo e em subsolo, quando vinculada à edificação do imóvel, e nas hipóteses previstas no inciso IV, do art. 8º, desta Lei Complementar, será objeto de Concessão de Uso, tornando inexigível a licitação por inviabilidade de competição, cabendo à autoridade responsável pela contratação justificar a inexigibilidade na forma do art. 26 da Lei nº 8.666/93.

§ 1º A Concessão de Uso, onerosa ou não, será formalizada mediante termo administrativo, assinado pelo Procurador-Geral do Distrito Federal, devidamente registrado em livro próprio, na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, e transferirá o direito pessoal de uso de área pública, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 9º desta Lei Complementar.

§ 2º Nos projetos de edificação que compreendam área pública objeto de Concessão de Uso, a outorga do alvará de construção fica condicionada ao prévio registro do contrato respectivo pelo concessionário na Procuradoria Geral do Distrito Federal.



Art. 4º A destinação específica da área objeto de Concessão de Direito Real de Uso e de Concessão de Uso constará, obrigatoriamente, dos respectivos contratos, conforme as normas aplicáveis, sob pena de nulidade do ajuste.

§ 1º Cláusulas que especifiquem, com clareza, a responsabilidade do concessionário pela preservação, manutenção ou recuperação de quaisquer danos causados ao meio ambiente e aos equipamentos públicos urbanos e redes de serviços públicos constarão obrigatoriamente dos contratos.

§ 2º Os contratos adotarão os termos-padrão a serem aprovados por decreto.

Art. 5º O prazo máximo de vigência dos contratos de que trata esta Lei Complementar será de trinta anos, prorrogável por iguais períodos,

§ 1º A celebração dos contratos de que trata esta Lei Complementar exigirá do particular a comprovação prévia da quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel.

§ 2º Os contratos de Concessão de Direito Real de Uso e de Concessão de Uso implicarão o pagamento de preço público pelo concessionário, cujo valor, periodicidade e forma de recolhimento serão definidos na regulamentação desta Lei Complementar, observados os valores de mercado, e integrará os respectivos contratos,

§ 3º A expedição de alvará de construção ou de carta de habite-se para projetos de obras em área objeto de Concessão de Uso ou de Direito Real de Uso só será permitida após o pagamento do preço público definido no respectivo contrato.

§ 4º No caso de edificações por incorporação imobiliária e para os casos de formação de propriedade horizontal em condomínio, o concessionário do Direito de Uso deverá sub-rogar, na obrigação de pagamento do preço público da concessão, o respectivo condomínio, após a instituição deste e uma vez expedida a carta de habite-se, sob pena de responsabilidade solidária.

§ 5º O concessionário originário exonerar-se-á da responsabilidade de pagamento do preço público, quando firmado novo contrato em termo administrativo próprio pelo Distrito Federal com o condomínio regularmente instituído, representado por seu síndico, devidamente autorizado pela assembléia geral dos condôminos na forma da lei civil, desde que quitados os débitos anteriores de impostos, taxas e preço público da concessão referentes ao imóvel.

§ 6º Fica vedada ao concessionário originário a transferência da Concessão de Direito Real de Uso ou da Concessão de Uso, individualmente aos adquirentes das unidades autônomas de prédio em condomínio sem a expressa anuência do poder concedente, perante o qual não surtirá efeitos convenção particular em contrário.

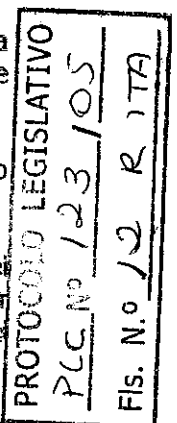
Art. 6º A fiscalização e o controle da Concessão de Direito Real de Uso e da Concessão de Uso ficará a cargo da Administração Regional competente.

Parágrafo único. Após a emissão da carta de habite-se a Administração Regional encaminhará à Secretaria de Fazenda e Planejamento informações sobre os contratos de Concessão de Direito Real de Uso e Concessão de Uso onerosos firmados, a fim de viabilizar a emissão de documento de cobrança anual.

Art. 7º Ficam consideradas válidas pelo prazo fixado no contrato as Concessões de Direito Real de Uso outorgadas anteriormente à entrada em vigor desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As Concessões de Direito Real de Uso outorgadas anteriormente à vigência desta Lei Complementar, a título precário, as que estiverem com prazo vencido e as que estiverem em vigor por prazo indeterminado, inclusive por força da legislação anterior, deverão ajustar-se aos termos desta Lei Complementar.

Art. 8º São passíveis de ocupação por Concessão de Uso onerosa, nos termos e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, as seguintes áreas públicas:



I - em subsolo para garagem, desde que vinculada ao imóvel edificado e para passagem de pedestres e de veículos;

II - o nível do solo, para torre de circulação vertical e para passagem de pedestres;

III - em espaço aéreo para varanda, para expansão de compartimentos, e para passagem de pedestres.

IV - no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo para infra-estrutura de energia elétrica, telecomunicações, águas, esgotos, radiodifusão sonora e de sons e imagens, redes de gás canalizado, entre outros serviços e atividades que impliquem o uso de bens do Distrito Federal.

(REGULAMENTADO - Decreto nº 22.395, de 14 de setembro de 2001)

§ 1º As ocupações de bens do Distrito Federal previstas nos incisos I a IV deste artigo, já estabelecidas até a data de publicação desta Lei Complementar e que não tenham sido objeto de concessão onerosa, ajustar-se-ão aos termos desta Lei Complementar, na forma disposta em regulamento, com vistas ao pagamento do preço público devido.

§ 2º Os atuais ocupantes das áreas referidas no parágrafo anterior deverão providenciar a regularização junto ao Poder Público, na forma prevista na regulamentação desta Lei Complementar.

§ 3º Os órgãos competentes do Poder Executivo fiscalizarão as ocupações para o fim indicado no parágrafo primeiro deste artigo, adotando as medidas necessárias à regularização e ao cumprimento das obrigações pecuniárias e acessórias dos ocupantes referidos no parágrafo anterior.

§ 4º O descumprimento das obrigações dos ocupantes referidos nos parágrafos anteriores deste artigo sujeitará os infratores à retomada do bem público, sem prejuízo do pagamento, a título de contraprestação, até a efetiva desocupação das áreas.

§ 5º A subconcessão dos bens públicos do Distrito Federal somente poderá ocorrer com a anuência, expressa do concedente que estabelecerá um valor adicional a ser pago pelo concessionário.

Art. 9º São passíveis de Concessão de Uso não-onerosa as seguintes ocupações:

I - no nível do solo, para as escadas, quando exclusivamente de emergência;

II - em espaço aéreo, quando decorrente de compensação de área;

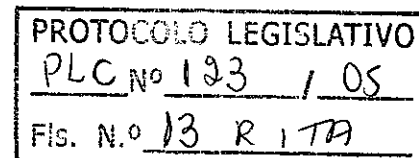
III - no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo, para instalações técnicas que exijam afastamento da edificação, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos.

Parágrafo único. É dispensada a celebração de termo administrativo na hipótese prevista no inciso II deste artigo, formalizando-se a concessão de uso não-onerosa pela aprovação do projeto de obra inicial subscrito pela Administração Regional competente com a expressa referência da compensação de área no alvará de construção.

Art. 10. A ocupação em subsolo para garagem dar-se-á em projeção destinada a habitação coletiva, permitida somente quando constatada a ocupação total da área do subsolo da projeção registrada em cartório.

§ 1º Para todas as cidades do Distrito Federal, a ocupação a que refere o *caput* não poderá exceder a cento e cinquenta e cinco por cento da área da projeção registrada em cartório.

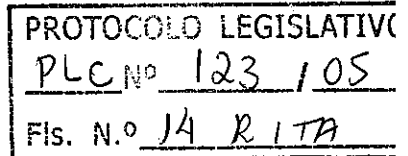
§ 2º A ocupação da área pública em subsolo fica condicionada à disponibilidade de área e às limitações urbanísticas e ambientais em geral e àquelas referentes ao zoneamento, à segurança da edificação, dos equipamentos e redes de serviços públicos, observados os parâmetros definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, sempre priorizados os interesses público e coletivo no uso da área.



§ 3º Para a ocupação de área pública em subsolo adjacente às edificações já construídas regularmente ou com carta de habite-se até a data de publicação desta Lei Complementar, fica dispensada a ocupação total ou parcial da área do subsolo da projeção registrada em cartório de que trata o *caput*.

Art. 11. A ocupação da área pública a que se refere o artigo anterior, no mínimo:

- I - manterá o projeto urbanístico definido para a área;
- II - terá laje de cobertura dimensionada de modo a permitir a sobrecarga de jardins ou estacionamentos de veículos pesados;
- III - não avançará sob a faixa verde *non aedificandi* das superquadras;
- IV - não ultrapassará a metade da distância até as projeções ou lotes vizinhos;
- V - não avançará sob as vias de circulação de veículos.



§ 1º Exceuem-se do inciso III as projeções localizadas próximas a faixa ou área verde *non aedificandi*, que poderão avançar, no máximo, até cinco metros e cinqüenta centímetros sob ela.

§ 2º O percentual definido no inciso IV poderá ser alterado, desde que haja anuência do proprietário da projeção, lote vizinho ou condôminos, quando já constituídos;

§ 3º Exetuum-se do disposto no inciso V deste artigo as vias utilizadas para acesso restritivo a projeções fronteiras e seus respectivos estacionamentos, deste que o avanço seja, no máximo, até o eixo da via, podendo ser alterado; com a anuência dos proprietários das projeções fronteiras ou dos condomínios, quando já constituídos.

§ 4º Os subsolos destinados a garagem poderão ser interligados mediante anuência dos proprietários e com aprovação do respectivo projeto arquitetônico.

Art. 12. A ocupação de área pública no nível do solo para torre de circulação vertical será permitida em projeção destinada a habitação coletiva e não poderá exceder a cinco metros do limite da projeção, obedecidos os parâmetros desta Lei Complementar e de sua regulamentação.

Art. 13. A ocupação de área pública para construção de torres de circulação vertical obedecerá, no mínimo, ao seguinte:

- I - avançar no máximo um terço da distância entre a projeção e projeções ou lotes vizinhos, não excedendo a cinco metros;
- II - ser composta no máximo pela caixa de escada e seus patamares, rampas e seus patamares, poços de elevadores e seus vestíbulos, compartimentos para recipientes de lixo e poços técnicos.

Art. 14. A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas será permitida em projeções destinadas a habitação coletiva e a hospedagem, não podendo exercer a dois metros medidos a partir do limite da fachada.

§ 1º A área da varanda não poderá ser computada no cálculo da área mínima, exigida para quaisquer compartimentos.

§ 2º Fica permitido o fechamento das varandas de que trata este artigo por meio de material que permita a permeabilidade ou transparência visual, instalado sobre o guarda-corpo ou jardineira.

Art. 15. A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas em lotes com qualquer destinação e demais projeções não referidas no art. 14 não poderá exceder a um metro, medido a partir do limite do lote, ressalvado o disposto no art. 24 desta Lei Complementar.

§ 1º A área da varanda não poderá ser computada no cálculo da área mínima exigida para quaisquer compartimentos.

§ 2º O fechamento das varandas previsto no *caput* poderá ser realizado, desde que com material que permita a permeabilidade ou transparência visual, instalado sobre o guarda-corpo ou jardineira.

Art. 16. A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas obedecerá, no mínimo, ao seguinte:

I - localizar-se nos pavimentos acima do térreo;

II - manter afastamento de, no mínimo, dois terços da distância em relação a projeções ou a lotes vizinhos;

III - manter afastamento mínimo igual à metade da distância em relação ao mais próximo meio-fio da via pública ou do estacionamento;

IV - possuir guarda-corpo ou jardineira, com altura máxima de um metro e vinte centímetros, ressalvada a permissão de fechamento conforme previsto nesta Lei Complementar;

V - possuir coleta de águas pluviais, não permitido o escoamento diretamente para o exterior da edificação;

VI - Não invadir faixa de segurança exigida para redes de transmissão e distribuição de energia elétrica, conforme normas específicas da concessionária.

Parágrafo único. A varanda poderá avançar sobre o estacionamento desde que a face inferior de seu piso mantenha altura mínima de quatro metros em relação ao nível do piso do estacionamento ou quando o seu afastamento for menor que o estabelecido no inciso III em relação ao mais próximo meio-fio da via pública ou do estacionamento.

Art. 17. A ocupação do espaço aéreo para expansão de compartimento será permitida em projeção destinada a habitação coletiva e em lotes para edificações não geminadas com qualquer destinação.

§ 1º Em projeção destinada a habitação coletiva, a ocupação do espaço aéreo prevista no *caput* não poderá exceder a dois metros a partir do limite da fachada.

§ 2º Nos lotes para edificações não geminadas com qualquer destinação, a ocupação de espaço aéreo não excederá um metro, medido a partir dos limites do lote, ressalvado o disposto no art. 24 desta Lei Complementar.

§ 3º A ocupação do espaço aéreo de que trata este artigo será objeto de projeto de arquitetura ou de modificação, que indicará o tratamento de todas as fachadas onde estiver prevista a expansão.

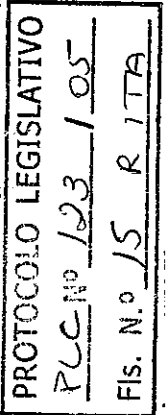
§ 4º A área de expansão de compartimento não poderá ser computada para fins de cálculo da área mínima exigida para quaisquer compartimentos.

§ 5º A ocupação do espaço aéreo poderá ser utilizada parte como extensão do compartimento e parte como varanda, desde que mantido o limite máximo estabelecido neste artigo e sejam atendidos os demais dispositivos estabelecidos nesta Lei Complementar para varandas e para expansão de compartimentos.

Art. 18. Aplicam-se à ocupação de espaço aéreo para expansão de compartimento os dispositivos definidos no artigo 16, parágrafo único e incisos I, II, III e VI.

Art. 19. A construção de passagem de pedestres no nível do solo, em subsolo ou em espaço aéreo e de passagem de veículos em subsolo de que trata esta Lei Complementar fica condicionada à aprovação dos órgãos do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – SISPLAN - e ao licenciamento e fiscalização da Administração Regional respectiva.

Art. 20. A ocupação do nível do solo, e em espaço aéreo para infra-estrutura prevista no inciso IV do art. 8º desta Lei Complementar fica condicionada ao licenciamento da Administração Regional competente,



ouvida a Subsecretária de Urbanismo e Preservação - SUDUR.

Art. 21. A ocupação no nível do subsolo para a infra-estrutura a que se refere o inciso IV do art. 8º desta Lei Complementar fica condicionada ao licenciamento da Administração Regional, ouvidas as concessionárias e empresas de serviços de infra-estrutura sobre possíveis interferências nas respectivas redes.

Art. 22. A ocupação de área pública para instalações técnicas a que se refere o inciso III do art. 9º desta Lei Complementar, será precedida de laudo técnico especializado, a ser apresentado à Administração Regional, ouvidos os demais órgãos competentes.

Art. 23. A ocupação de espaço aéreo para aplicação do instrumento da compensação de área será permitida em projeções destinadas à habitação coletiva e hospedagem, respeitado o seguinte:

I - não ultrapassar um metro do limite da projeção;

II - as reentrâncias que possuírem vãos de aeração e iluminação serão consideradas como prismas abertos de aeração e iluminação, para fins de dimensionamento;

III - a compensação de área não pode acarretar seccionamento da projeção;

IV - as áreas das torres de circulação vertical, quando localizadas dentro dos limites das projeções, poderão ser utilizadas para compensação de área em qualquer ponto da periferia da edificação.

Art. 24. Será admitida a ocupação de área pública por Concessão de Uso de que trata esta Lei Complementar, para projeções e lotes com qualquer destinação, desde que isolados, com cem por cento de ocupação e afastamento mínimo de dez metros do lote ou da projeção vizinha, mediante aprovação prévia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 25. As empresas prestadoras de serviços de infra-estrutura de que trata o inciso IV e o art. 8º desta Lei Complementar encaminharão cópia atualizada de seus cadastros à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para fins de gerenciamento, ficando obrigadas a informar sobre qualquer alteração ou expansão dos mesmos.

Art. 26. Os projetos de arquitetura referentes às ocupações de área pública de que trata esta Lei Complementar serão aprovados pela Administração Regional respectiva, ouvidos os demais órgãos competentes, quando for o caso, observada a presente Lei Complementar e demais legislações aplicáveis.

Art. 27. As leis e decretos do Distrito Federal que tratam da utilização e ocupação das áreas públicas no Distrito Federal, ao nível do solo, em espaço aéreo e em subsolo só serão aplicados naquilo que não conflitam com as disposições desta Lei Complementar, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e dos Planos Diretores Locais.

Art. 28. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de sessenta dias.

Art. 29. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 30. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 130, de 19 de agosto de 1998.

Brasília, 01 de junho de 2001
113º da República e 42º de Brasília

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ

Este texto não substitui o publicado na imprensa oficial.

