

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 688, DE 1998

REDAÇÃO FINAL

Define critérios para ocupação de área pública mediante concessão de direito real de uso para as utilizações que especifica.

A Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta:

Art. 1º A concessão de direito real de uso é o contrato pelo qual a administração transfere o uso de terreno público a particular ou a outro órgão ou entidade pública, como direito real resolúvel, transferível por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, para que dele se utilize segundo destinação específica estabelecida por esta Lei Complementar.

Art. 2º A concessão de direito real de uso prevista nos arts. 7º e 8º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, 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 de janeiro de 1997, será aplicada, nos termos desta Lei Complementar, em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo, mediante termo administrativo devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei, e em livro próprio, na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, publicado o extrato no Diário Oficial do Distrito Federal.

Parágrafo único. O termo administrativo de concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar será assinado pelo Governador do Distrito Federal.

Art. 3º É inexigível a licitação para a concessão de direito real de uso sempre que a utilização da área pública, do espaço aéreo e do subsolo estiver vinculada à edificação do imóvel, tornando inviável a competição, cabendo à autoridade responsável pela contratação justificar a inexigibilidade na forma do art. 26 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 4º A destinação específica da área concedida constará, obrigatoriamente, dos contratos de concessão de direito real de uso, conforme as normas aplicáveis, sob pena de nulidade do ajuste.

§ 1º Para a concessão de direito real de uso de área contígua à edificação no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo o concessionário, na hipótese de alienação do imóvel a terceiros, subrogar-se-á nos direitos e obrigações da concessão ao adquirente, conforme dispuser em regulamento.

§ 2º Cláusulas que especifiquem, com clareza, as responsabilidades, por parte dos ocupantes, pela preservação, manutenção ou recuperação de quaisquer danos causados ao meio ambiente e à urbanização local, bem como aos equipamentos públicos urbanos constarão obrigatoriamente do contrato.

§ 3º Os contratos de que trata este artigo 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.

Art. 6º 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 de legislação anterior, permanecerão válidas pelo tempo, não superior a doze meses, necessário à realização de levantamento e avaliações indispensáveis à regularização.

Art. 7º Pela ocupação das áreas públicas por concessão onerosa de direito real de uso será cobrado preço público, cujo valor, periodicidade e forma de recolhimento serão definidos na regulamentação desta Lei Complementar e de acordo com a legislação pertinente.

Art. 8º São passíveis de ocupação por concessão onerosa de direito real de uso, nos termos e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, as áreas públicas em subsolo para garagem, desde que vinculada ao imóvel edificado, e para passagem de pedestres; no nível do solo exclusivamente para torre de circulação vertical e para passagem de pedestres; e em espaço aéreo para varanda, para expansão de compartimentos e para passagem de pedestres.

Art. 9º Excepcionalmente, são passíveis de concessão de direito real 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 e do subsolo, para instalações técnicas que exijam afastamento da edificação por motivo de segurança e por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos.

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 Nas Regiões Administrativas do Plano Piloto e do Cruzeiro, a ocupação a que se refere o *caput* não poderá exceder a cento e cinquenta e cinco por cento da área da projeção registrada em cartório.

§ 2º Nas demais Regiões Administrativas, a ocupação em subsolo para garagem fica limitada a cem por cento da área da projeção registrada em cartório.

§ 3º A ocupação da área pública em subsolo fica condicionada à disponibilidade de área, observados os parâmetros definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, sem que constitua direito adquirido do proprietário da projeção o percentual máximo permitido por esta Lei Complementar.

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 projeções vizinhas;

V - não avançará sob as vias de circulação de veículos.

§ 1º Excetua-se do inciso III as projeções situadas nos limites da faixa ou área verde *non aedificandi*, que poderão avançar, no máximo, cinco metros e cinquenta centímetros sob ela.

§ 2º São exceções ao disposto no inciso V aquelas utilizadas para acesso a, no máximo, duas projeções fronteiras a seus respectivos estacionamentos, desde que o avanço seja, no máximo, até o eixo da via.

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 as projeções ou lotes vizinhos, não excedendo a cinco metros;

II - ser composta, no máximo, pela caixa de escadas e seus patamares, poços de elevadores e seus vestíbulos, compartimentos para recipientes de lixo e poço técnico.

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

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

§ 2º A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas em lotes não poderá exceder a um metro medido a partir do limite da fachada.

§ 3º 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 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 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 afastamento for menor que o estabelecido no inciso III.

Art. 16. A ocupação do espaço aéreo para expansão de compartimento será permitida em projeção destinada a habitação coletiva, não podendo exceder dois metros medidos a partir do limite da fachada.

§ 1º A ocupação do espaço aéreo de que trata este artigo será objeto de projeto de arquitetura ou modificação, que indicará o tratamento de todas as fachadas onde estiver prevista a expansão.

§ 2º A área de expansão de compartimento não poderá ser computada para fins de cálculo da área mínima exigida para quaisquer compartimentos.

§ 3º A ocupação do espaço aéreo poderá ser utilizada parte como expansão do compartimento e parte como varanda, desde que mantido o limite máximo de dois metros contados do limite da fachada e sejam atendidos os demais dispositivos estabelecidos nesta Lei Complementar para varandas e para expansão de compartimentos.

Art. 17. Aplicam-se à ocupação de espaço aéreo para expansão de compartimento os dispositivos definidos no art. 15, parágrafo único e incisos I, II, III e VI.

Art. 18. A construção de passagem de pedestres no nível do solo, em subsolo ou em espaço aéreo de que trata esta Lei Complementar fica também 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. 19. A ocupação de área pública para instalações técnicas a que se refere o art. 9º, III, será precedida de laudo técnico especializado, a ser apresentado à Administração Regional, ouvidos os demais órgãos competentes.

Art. 20. A ocupação de espaço aéreo para aplicação do instrumento da compensação de área será permitida em projeções destinadas a habitação coletiva e hospedagem, respeitado o seguinte, no mínimo:

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. 21. Será admitida a ocupação de área pública por concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar, para os lotes e as projeções, desde que isolados com cem por cento de ocupação e com afastamento mínimo de dez metros do lote ou da projeção vizinhos, mediante aprovação prévia do órgão executivo do SISPLAN.

Art. 22. As ocupações de área pública de que trata esta Lei Complementar dependerão de aprovação da Administração Regional respectiva, ouvidos os demais órgãos competentes, quando for o caso.

Art. 23. As leis e decretos do Distrito Federal que tratam da utilização e ocupação das áreas públicas, de espaço aéreo e de subsolo no Distrito Federal 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. 24. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de sessenta dias.

Art. 25. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 26. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 2 de julho de 1998.