



Governo do Distrito Federal
Gabinete da Governadora

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 173/2026 – GAG/CJ

Brasília, 15 de setembro de 2026.

A Sua Excelência o Senhor

WELLINGTON LUIZ

Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei Complementar, o qual dispõe sobre os critérios, nas utilizações que especifica, para ocupação de área pública no Distrito Federal mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso.

A justificação para a apreciação do projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

Considerando que a matéria necessita de apreciação com a máxima brevidade, solicito, com fundamento no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente proposição seja apreciada em regime de urgência.

Por oportuno, renovo a Vossa Excelência e a Vossos Pares protestos do mais elevado respeito e consideração.

Atenciosamente,

CELINA LEÃO

Governadora



Documento assinado eletronicamente por **CELINA LEÃO HIZIM FERREIRA - Matr.17304792, Governador(a) do Distrito Federal**, em 15/09/2026, às 13:53, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **213595393** Código CRC: **77441D6E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Palácio do Buriti, Térreo, Sala T32 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s): 6139611698



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE 2026
(Autoria: Poder Executivo)

Dispõe sobre os critérios, nas utilizações que especifica, para ocupação de área pública no Distrito Federal mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre os critérios e procedimentos necessários à concessão de direito real de uso e a concessão de uso de áreas públicas no Distrito Federal, para as utilizações que especifica.

§ 1º A ocupação de área pública prevista nesta Lei Complementar é condicionada à disponibilidade de área, às limitações urbanísticas e ambientais e àquelas referentes ao zoneamento e à segurança da edificação, dos equipamentos e das redes de serviços públicos, observadas as diretrizes definidas nesta Lei e em sua regulamentação, e resguardado o interesse público e coletivo no uso da área.

§ 2º O disposto nesta Lei e em sua regulamentação não se aplicam às edificações de habitações unifamiliares.

Art. 2º A concessão de direito real de uso e a concessão de uso de que trata esta Lei Complementar, estabelecidas com base nos arts. 7º e 8º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 e no art. 48 da Lei Orgânica do Distrito Federal, serão aplicadas nos limites das zonas de categoria urbana definidas no Macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, de forma onerosa ou não, em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo.

Art. 3º As disposições previstas nesta Lei Complementar se aplicam apenas em lotes ou projeções – isolados ou geminados - em que a norma urbanística permitir 100% de ocupação no pavimento em que se pretenda a ocupação de área pública.

§ 1º Para a aplicação das ocupações previstas nesta Lei Complementar, os lotes isolados são aqueles afastados dos lotes ou projeções vizinhas.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica a passagens de pedestre e veículos.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 4º Esta Lei Complementar se aplica ao Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, naquilo que não conflitar com o disposto nos arts. 26 e 27 do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB e nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP por Unidades de Preservação previstas no Anexo VII da Lei Complementar nº 1.041, de 12 de agosto de 2024.

Art. 5º As possíveis interferências da área objeto de concessão com redes existentes ou projetadas, ou com projetos de urbanismo elaborados ou em elaboração, serão verificadas, conforme o caso, mediante consulta ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano, às concessionárias e autorizatárias ou outros órgãos da administração direta e indireta do Distrito Federal.

CAPÍTULO II

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 6º É admitida a ocupação de área pública com finalidade urbanística, mediante a concessão de direito real de uso, nos termos e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

Art. 7º Será onerosa a ocupação por concessão de direito real de uso, em pavimento de edificações, ou parte dele, destinado ao uso comercial, de prestação de serviço, institucional ou industrial.

Art. 8º Será não onerosa a ocupação por concessão de direito real de uso, em pavimento, ou parte dele, destinado ao uso residencial multifamiliar.

Art. 9º A ocupação de área pública por concessão de direito real de uso para instalações técnicas a serem definidas na regulamentação desta Lei Complementar, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos, no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo, será não onerosa, independentemente do uso do pavimento.

Seção I

Da ocupação de área para edificação de garagem e áreas de uso comum

Art. 10. É admitida a ocupação de área pública em subsolo para a edificação de garagem e áreas de uso comum, seguindo os parâmetros e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

§ 1º Não é admitida a ocupação de área pública em subsolo para a edificação de garagem vinculada ao uso de prestação de serviço de hotéis e similares, na hipótese de lotes geminados com área menor do que 400 m².



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 2º A ocupação de área pública para a construção de garagem em subsolo prevista nesta Lei Complementar deve obedecer aos limites da projeção ou lote registrado em cartório, admitindo-se, além deste, a ocupação de área pública, no limite máximo de 160%, condicionada à aprovação do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 3º A ocupação a que se refere este artigo deve obedecer, no mínimo, às seguintes condições:

I – a manutenção do projeto urbanístico definido para a área;

II – a construção da laje de cobertura dimensionada de modo a permitir a sobrecarga de jardins ou estacionamentos de veículos pesados, sendo obrigatória a recomposição da área e de seu entorno;

III – não avançar sob a faixa *non aedificandi* das superquadras, exceto quando autorizado pelos órgãos responsáveis pela preservação do conjunto urbano tombado;

IV - não ultrapassar o limite estabelecido no § 2º e a metade da distância entre o limite da projeção ou lote e das projeções ou lotes vizinhos, podendo essa distância ser aumentada, desde que haja viabilidade urbanística, atestada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 4º Considera-se viabilidade urbanística para fins do disposto no inciso IV, § 3º deste artigo:

I – a disponibilidade de área pública em subsolo;

II – a garantia de áreas disponíveis aos lotes e projeções vizinhas sem garagem edificada em subsolo para finalidade desta Lei Complementar;

III – a manifestação das concessionárias e permissionárias de serviços públicos sobre a inexistência de interferências, ou em caso de interferência, a possibilidade de remanejamento nas respectivas redes; e

IV – a menor interferência possível nas vias e acessos dos lotes e projeções fronteiriços.

§ 5º Caso não haja disponibilidade de área pública em subsolo nos termos do inciso I do § 4º deste artigo, será exigida a anuência dos proprietários dos lotes e projeções fronteiriços quanto à ocupação, para fins de comprovação da viabilidade urbanística.

§ 6º Caberá ao requerente o fornecimento de documentos, informações e anuências que comprovem a viabilidade urbanística, a qual deverá ser atestada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 7º Para fins de atesto da viabilidade urbanística no uso da área, o órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal poderá solicitar documentação ou anuência complementar.

§ 8º As garagens em subsolo podem ser interligadas mediante anuência dos proprietários, e com a aprovação pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

do Distrito Federal do respectivo projeto arquitetônico, observando-se as demais disposições deste artigo.

§ 9º A ocupação a que se refere este artigo pode avançar sob as vias de circulação de veículos e os estacionamentos, quando não se tratar de vias de acesso à quadra ou à unidade imobiliária e seus respectivos estacionamentos, observando-se as demais disposições deste artigo, ficando, neste caso, condicionada à aprovação do órgão gestor de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 10 As rampas de acesso às garagens em subsolo e seus patamares de acomodação podem ocupar área pública além do limite da área de projeção registrada no cartório, desde que não ultrapasse o limite máximo de 160% definido no § 2º deste artigo.

§ 11 Podem ocorrer em subsolo, a ocupação simultânea às áreas de garagem, compartimentos ou ambientes de uso comum da edificação e instalações técnicas, desde que não haja vedação ou conflito com a legislação de uso e ocupação do solo ou legislação específica.

§ 12 Será admitida a instalação de grelhas, para ventilação e iluminação do subsolo, vinculadas à edificação em nível de solo, com largura máxima de 1 metro, desde que sejam respeitadas as condições de acessibilidade.

Seção II

Da ocupação de área para edificação de torre de circulação vertical

Art. 11. É admitida a ocupação em subsolo, solo ou espaço aéreo para a construção de torre de circulação vertical, nos pavimentos destinados a qualquer uso, seguindo os parâmetros e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

Parágrafo único. A ocupação de área pública com a construção de torre de circulação vertical não deve exceder a 5,00 metros, medidos a partir do limite da projeção ou lote registrado em cartório, obedecidos os parâmetros definidos na regulamentação desta Lei Complementar e o seguinte:

I – avançar, no máximo, 1/3 da distância entre o limite da projeção e as projeções ou lotes vizinhos, observado o limite definido no *caput*; e

II – ser constituída, no máximo, pela caixa da escada e seus patamares, rampas e seus patamares, poços de elevadores e seus vestíbulos, compartimentos para lixo e compartimentos técnicos.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Seção III

Da ocupação de área para edificação de varanda e/ou expansão de compartimento

Art. 12. É admitida a ocupação em espaço aéreo para edificação de varandas e/ou expansão de compartimentos, nos pavimentos destinados a qualquer uso, seguindo os parâmetros e condições desta Lei Complementar e a sua regulamentação.

§ 1º A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas e/ou expansão de compartimentos em edificações com uso destinado a habitações multifamiliares ou prestação de serviço destinado a hotéis e similares não deve, em nenhuma hipótese, exceder a 2,00 metros, medidos a partir dos limites do lote ou projeção registrados em cartório.

§ 2º A ocupação de espaço aéreo para edificação de varanda e/ou expansão de compartimento em pavimento de edificações comerciais, institucionais, industriais e de prestação de serviços, em projeções ou lotes, terá um avanço máximo de 1,00 metro, medido a partir do limite da projeção ou lote registrado em cartório.

§ 3º A ocupação em espaço aéreo para a construção de varandas e/ou expansão de compartimentos em lotes geminados, lindeiros a passeios com até 3 metros de largura, independentemente do uso da edificação, não deve exceder a 1,00 metro, medido a partir dos limites do lote ou projeção registrados em cartório. Caso o passeio tenha mais de 3 metros de largura, a ocupação não poderá exceder a 2,00 metros.

§ 4º Fica permitida a continuidade entre varandas e/ou expansão de compartimento nas empenas e reentrâncias da edificação, desde que não se ultrapasse o avanço máximo permitido medido perpendicularmente, em relação à projeção ou lote.

§ 5º A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas e/ou expansão de compartimento deve obedecer, no mínimo, ao seguinte:

- I – localizar-se nos pavimentos acima do térreo;
- II – manter afastamento de, no mínimo, 2/3 da distância entre o limite da projeção e projeções ou lotes vizinhos;
- III - nos casos de varanda, possuir guarda-corpo ou jardineira, com altura máxima de 1,20 metro;
- IV – não invadir faixa de segurança exigida para redes de transmissão e distribuição de energia elétrica, conforme normas específicas da concessionária;
- V – manter afastamento mínimo igual à metade da distância entre o limite da projeção e o mais próximo meio-fio da via pública ou estacionamento; e
- VI – não utilizar a laje da marquise como piso.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 6º O piso da marquise, a que se refere o inciso VI do § 5º deste artigo, pode ser usado como suporte para equipamentos técnicos, até o limite de 2/3 da profundidade.

§ 7º A varanda e/ou expansão de compartimentos pode avançar sobre calçada e/ou estacionamento desde que a face inferior da laje mantenha altura mínima de 4,00 metros em relação ao nível do piso, podendo estender-se até 1,50 metro sobre o passeio.

§ 8º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se varanda o espaço coberto ou descoberto, acessório à edificação, não fechado por paredes em todo o seu perímetro, sendo permitido seu fechamento, conforme definido em regulamento.

§ 9º Fica permitida a conversão da varanda em expansão de compartimento.

§ 10 É permitido, dentro dos limites estabelecidos nesta Lei Complementar e na sua regulamentação, utilizar jardineiras e elementos de fachada, tais como brise-soleil, na ocupação de área pública em espaço aéreo.

§ 11 A área da varanda e da expansão de compartimento não será computada para fins de cálculo da área mínima exigida em norma, sendo obrigatório que o adquirente da unidade seja informado de que parte da área da unidade imobiliária adquirida é objeto de concessão de direito real de uso.

§ 12 É permitida a utilização como terraço, a laje do teto da varanda e/ou expansão de compartimento do pavimento imediatamente abaixo do pavimento da cobertura, na forma da regulamentação desta Lei Complementar, não podendo, em hipótese alguma, ser coberto nem se constituir em expansão de compartimento.

§ 13 Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se expansão de compartimento a extensão ou adição de ambientes e/ou compartimentos da edificação, sobre a área pública, objeto de concessão.

Seção IV

Da ocupação para aplicação da compensação de área

Art. 13. É admitida a ocupação em espaço aéreo para aplicação do instrumento da compensação de área, nos pavimentos destinados a qualquer uso, seguindo os parâmetros e condições desta Lei Complementar e a sua regulamentação.

§ 1º A ocupação de espaço aéreo para aplicação do instrumento da compensação de área terá um avanço máximo de 1,00 metro, medido a partir do limite da projeção ou lote isolado registrado em cartório.

§ 2º Não é permitida a aplicação do instrumento da compensação de área em lotes geminados de área inferior a 400 m².



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 3º As áreas das torres de circulação vertical, quando localizadas dentro dos limites das projeções, podem ser utilizadas para compensação de área em qualquer ponto do perímetro da edificação.

§ 4º No trecho da fachada onde for aplicado o instrumento da compensação de área em conjunto com a ocupação de espaço aéreo para varanda e/ou expansão de compartimento, a ocupação total do espaço aéreo não deve, em nenhuma hipótese, ultrapassar 2,00 metros do lote ou projeção registrada em cartório.

Seção V

Da ocupação de área para edificação de passagem de pedestre e de veículos

Art. 14. É admitida a ocupação em subsolo, solo ou espaço aéreo para passagem de pedestres, nos pavimentos destinados aos usos comerciais, de prestação de serviços, institucionais ou industriais, seguindo os parâmetros e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

Art. 15. A ocupação em subsolo para passagem de veículos é admitida nos pavimentos destinados aos usos comerciais, de prestação de serviços, institucionais ou industriais, seguindo os parâmetros e condições previstos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

Art. 16. É admitida a ocupação de área pública para acesso por pedestres ao subsolo das edificações, observados os usos, parâmetros e condições previstos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

Art. 17. A construção de passagem de pedestres e de passagem de veículos em área pública de que trata esta Seção fica condicionada à anuência dos órgãos ou entidades públicas com competências relacionadas à área da intervenção e ao devido licenciamento.

Seção VI

Da ocupação de área para instalações técnicas

Art. 18. É admitida a ocupação em subsolo, no solo ou em espaço aéreo para instalações técnicas, nos pavimentos destinados a qualquer uso, seguindo os parâmetros e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

§ 1º Em pavimento de edificações destinadas a habitações multifamiliares, a ocupação do espaço aéreo para instalações técnicas não deve, em nenhuma hipótese, exceder a 2,00 metros, medidos a partir dos limites do lote ou projeção registrados em cartório.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 2º Em pavimento de edificações comerciais, institucionais, industriais e de prestação de serviços, a ocupação do espaço aéreo para instalações técnicas terá um avanço máximo de 1,00 metro, medido a partir do limite da projeção ou lote registrado em cartório.

§ 3º A ocupação de instalações técnicas em conjunto com a ocupação de espaço aéreo para varanda e/ou expansão de compartimento não deve, em nenhuma hipótese, ultrapassar os limites estabelecidos pelos §§ 1º e 2º deste artigo, medidos a partir do limite da projeção ou lote registrado em cartório, a depender do uso do pavimento.

§ 4º Quando a ocupação em espaço aéreo para instalações técnicas ocorrer em lotes geminados menores do que 400 m², esta não deve, em nenhuma hipótese, para qualquer uso, exceder a 1,00 metro, medido a partir dos limites do lote ou projeção registrados em cartório.

Art. 19. A ocupação de área pública para instalações técnicas, quando couber, será precedida de laudo técnico especializado, a ser apresentado na habilitação do projeto, ouvidos os demais órgãos competentes quando for o caso, conforme a regulamentação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

DA CONCESSÃO DE USO

Seção I

Da ocupação para implantação de infraestrutura

Art. 20. É admitida a ocupação por concessão de uso, onerosa ou não, nos termos e condições definidos nesta Lei Complementar, em sua regulamentação e em legislação específica, para implantação de infraestrutura de energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto, radiodifusão sonora e de sons e imagens, gás canalizado, entre outros serviços e atividades que impliquem o uso de bens do Distrito Federal, no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo.

§ 1º A ocupação de área pública no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo para a implantação de infraestruturas urbanas previstas neste artigo fica sujeita à aprovação e licenciamento do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, ouvidos quando necessário, as concessionárias e autorizatárias ou outros órgãos da administração direta e indireta do Distrito Federal, sobre possíveis interferências com redes existentes ou projetadas, assim como projetos urbanísticos, objeto de parcelamento ou intervenções urbanas, nos termos da regulamentação desta Lei Complementar e da legislação específica.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 2º A implantação de infraestruturas urbanas está condicionada à Licença Distrital de Implantação de Infraestruturas Urbanas, emitida pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, e tem por finalidade autorizar a instalação de redes e equipamentos em conformidade com esta Lei Complementar e sua regulamentação.

§ 3º O requerente deve fornecer toda documentação e informações na forma da regulamentação desta Lei Complementar, que comprovem a viabilidade urbanística, a ser atestada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

Seção II

Da ocupação para instalação técnica

Art. 21. Fica admitida a concessão de uso onerosa, nos termos desta Lei Complementar e da legislação específica, para instalação técnica de abrigos sanitários para armazenamento e manejo de resíduos hospitalares.

§ 1º A ocupação de que trata este artigo refere-se, obrigatoriamente, a edificações hospitalares construídas e licenciadas até a data de início da vigência desta Lei Complementar.

§ 2º A concessão de uso prevista neste artigo será formalizada por contrato de concessão de uso junto ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos desta Lei Complementar e sua regulamentação;

§ 3º A ocupação de que trata este artigo fica restrita à área contígua ao lote da edificação hospitalar, assegurado o acesso às vias públicas lindeiras.

CAPÍTULO IV

DOS CONTRATOS

Art. 22. A concessão de direito real de uso e a concessão de uso de que trata esta Lei Complementar devem ser formalizadas mediante contrato celebrado entre o Distrito Federal e o interessado, registrado pela Procuradoria-Geral do Distrito Federal, e publicado o extrato respectivo no Diário Oficial do Distrito Federal.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Seção I

Dos contratos de Concessão de Direito Real de Uso

Art. 23. A concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar deve ser formalizada mediante contrato de concessão de direito real de uso celebrado entre o Distrito Federal e o interessado, no qual se indicará que a cada unidade imobiliária está vinculada, em metros quadrados ou em fração ideal, a área pública total concedida, cabendo obrigatoriamente seu registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, na forma da lei.

§ 1º Cabem ao concessionário do direito real de uso todas as despesas com o registro do contrato respectivo no competente Ofício de Registro de Imóveis, bem como a apresentação da respectiva certidão de registro ao Distrito Federal.

§ 2º Nos projetos de edificação que compreendam área pública objeto de direito real de uso, a emissão do alvará de construção fica condicionada ao prévio registro do respectivo contrato, pelo concessionário, no Ofício de Registro de Imóveis competente, à comprovação do registro e, quando for o caso, do pagamento em cota única ou da primeira parcela do preço público cobrado pela ocupação.

§ 3º É dispensada a celebração do contrato para ocupação em espaço aéreo quando, exclusivamente, decorrente de compensação de área, formalizando-se a concessão de direito real de uso não onerosa pela habilitação do projeto, subscrito pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, com a expressa referência da compensação de área no alvará de construção.

Art. 24. Devem constar, obrigatoriamente, dos contratos de concessão de direito real de uso referidos nesta Lei Complementar:

I - as áreas objeto da concessão, suas destinações específicas e a vinculação de uma parcela dessa área total, em metros quadrados ou em fração ideal da área total concedida, a cada uma das unidades imobiliárias;

II - a responsabilidade do concessionário pela preservação ambiental e pelos eventuais danos causados ao meio ambiente, aos equipamentos públicos urbanos e às redes de serviços públicos;

III - o prazo máximo de vigência do contrato, que será de 30 anos, prorrogável por iguais períodos;

IV - o preço público a ser pago pelo concessionário, no caso da concessão de direito real de uso onerosa, com base no valor, periodicidade e forma de recolhimento definidos na regulamentação desta Lei Complementar;

V - cláusula que condicione a expedição de alvará de construção à comprovação do pagamento da primeira parcela do preço público cobrado pela ocupação da área pública vinculada à edificação, no caso de parcelamento do débito, bem como do pagamento do preço público referente à lavratura do contrato no órgão



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, quando se tratar da concessão de direito real de uso onerosa;

VI - cláusula que condicione a expedição da carta de habite-se à comprovação do pagamento total do preço público devido no ano da expedição, quando se tratar da concessão de direito real de uso onerosa;

VII - o compromisso do concessionário de sub-rogação de seus direitos e obrigações aos adquirentes das unidades imobiliárias, sob pena de responsabilidade, devendo ele, para tanto, fazer constar, detalhadamente, as condições do contrato de concessão de direito real de uso celebrado nos seguintes documentos:

a) Memorial de Incorporação do Imóvel ou Instituição do Condomínio, conforme o caso;

b) Convenção de Condomínio;

c) Contratos de compra e venda ou contratos de promessa de compra e venda celebrados com os adquirentes das unidades imobiliárias, em que ficará definida a área pública objeto da concessão de forma individual, para cada unidade imobiliária, sendo estabelecido que a transferência da concessão não onerosa operar-se-á na data do respectivo registro no Ofício de Imóveis competente;

d) na hipótese de área pública objeto da concessão de direito real de uso onerosa, a transferência da concessão perante o respectivo registro no Ofício de Imóveis competente será precedida da celebração de Termo Aditivo junto ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal; e

e) na hipótese de edificações de uso residencial multifamiliar ou misto, objeto de concessão de direito real de uso onerosa, a titularidade da concessão e a responsabilidade pelo pagamento do preço público podem ser sub-rogadas integralmente ao condomínio ou pessoa jurídica constituída com poderes específicos, mediante a celebração de um único termo aditivo ao contrato de concessão, dispensando-se a formalização de aditivos individualizados por unidade imobiliária para fins de registro ou averbação cartorial.

VIII - a obrigação do concessionário de providenciar o registro perante o ofício imobiliário competente, de transferência da concessão de direito real de uso respectiva ou a averbação do termo aditivo de sub-rogação ao condomínio, ou pessoa jurídica constituída com poderes específicos; e

IX - a obrigação do concessionário de divulgar, de forma clara e precisa, ao adquirente da unidade imobiliária, o quantitativo de metros quadrados que está incorporado, ou a fração ideal da área total concedida, e o percentual de área pública que é objeto de concessão de direito real de uso em relação à qual o adquirente assume, a partir da aquisição, a responsabilidade pelo pagamento anual de preço público pela respectiva utilização, no caso da concessão de direito real de uso onerosa.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Seção II

Dos contratos de Concessão de Uso

Art. 25. A concessão de uso de que trata esta Lei Complementar deve ser formalizada mediante contrato de concessão de uso celebrado entre o Distrito Federal e o interessado, na forma estabelecida em seu regulamento, devendo constar, obrigatoriamente:

I – a indicação expressa, em metros quadrados ou em fração ideal, da área pública total concedida e suas destinações;

II - a responsabilidade do concessionário pela preservação ambiental e pelos eventuais danos causados ao meio ambiente, aos equipamentos públicos urbanos e às redes de serviços públicos;

III - a utilização individual ou compartilhada do espaço público;

IV - o prazo da concessão, que não poderá ser superior a 30 (trinta) anos, prorrogável por iguais períodos; e

V - o preço público a ser pago pelo concessionário, quando for o caso, com base no valor, periodicidade e forma de recolhimento, a serem definidos na regulamentação desta Lei Complementar ou em legislação específica.

Art. 26. As empresas prestadoras de serviços de infraestrutura de que trata o art. 20 desta Lei Complementar encaminharão cópia atualizada de seus cadastros ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para fins de gerenciamento, ficando obrigadas a informar sobre qualquer alteração ou expansão deles.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 27. Os projetos de arquitetura referentes às ocupações de áreas públicas de que trata esta Lei Complementar devem ser licenciados pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, observada a presente Lei Complementar e as demais legislações aplicáveis.

Art. 28. As ocupações de área pública de que trata esta Lei Complementar, objeto de concessão de direito real de uso, podem ser utilizadas no nível do solo, no subsolo ou no espaço aéreo, de forma isolada ou concomitante, observados os critérios e parâmetros estabelecidos para cada ocupação.

Art. 29. O disposto nesta Lei Complementar e na sua regulamentação será aplicado naquilo em que não conflitar com o estabelecido na legislação de uso e ocupação do solo.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 30. O preço público cobrado em razão da ocupação prevista nesta Lei Complementar deve ser destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb.

Art. 31. Os projetos de arquitetura habilitados ou licenciados e os contratos de concessão vinculados à ocupação de áreas públicas firmados sob a égide da Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008 e normas anteriores, continuam válidos, produzindo os efeitos decorrentes, podendo ser expedidos os alvarás de construção, as cartas de habite-se ou ambos, conforme o caso, ficando sua renovação sujeita à aplicação das disposições desta Lei Complementar.

§ 1º A modificação dos projetos de arquitetura de que trata o *caput* não implica na revogação da concessão de área pública vinculada ao projeto anteriormente aprovado, cabendo a revisão do respectivo contrato, se for o caso.

§ 2º Aplicam-se as disposições desta Lei Complementar para a formalização de contrato de concessão e cobrança de preços públicos, nas ocupações de área pública previstas nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito específicas, licenciadas anteriormente à publicação desta Lei Complementar e da lei de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 32. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de 180 dias.

Parágrafo único. Aos processos em andamento no órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, é facultado ao interessado optar pelas regras e parâmetros da legislação anterior, até a publicação do regulamento desta Lei Complementar.

Art. 33. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 34. Fica revogada a Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008.



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Gabinete

Exposição de Motivos Nº 50/2026 – SEDUH/GAB

Brasília, 05 de agosto de 2026.

À Excelentíssima Senhora
Celina Leão Hizim Ferreira
Governadora do Distrito Federal

Assunto: Proposta de lei complementar que dispõe sobre os critérios, nas utilizações que especifica, para ocupação de área pública no Distrito Federal mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso.

Excelentíssima Senhora Governadora do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-a cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência minuta de projeto de lei complementar que dispõe sobre os critérios, nas utilizações que especifica, para ocupação de área pública no Distrito Federal mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso, em substituição à [Lei Complementar n.º 755, de 28 de abril de 2008](#) que atualmente disciplina a matéria.

2. A mencionada proposição busca, em especial, atualizar a terminologia utilizada pela Lei Complementar n.º 755, de 2008 em consonância com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, aprovada pela [Lei Complementar n.º 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e suas alterações, e demais legislações urbanísticas vigentes, além de ajustar as competências para aprovação dos projetos de arquitetura referentes às ocupações de áreas públicas, bem como para a respectiva formalização dos contratos de concessão que atualmente não são mais de atribuição das Administrações Regionais, e sim da Central de Aprovação de Projetos vinculada à este órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, nos termos da [Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018](#), que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, conforme se vê da justificativa abaixo apresentada no Memorando nº 14/2024 SEDUH/SEADUH/CAP (139581252):

(...)

2. O objetivo principal dessas propostas é promover ajustes, modernização dos procedimentos e a aplicabilidade da Lei Complementar nº 755, de 2008, considerando o contexto dinâmico e em constante evolução da gestão urbana e do desenvolvimento do Distrito Federal.

3. Observa-se que a Lei Complementar nº 755, de 2008, foi promulgada há 16 anos, e desde então, diversas mudanças normativas e terminológicas ocorreram, bem como a forma de promover o licenciamento edilício com a introdução da Lei Nº 6.138/2018 e seu Decreto regulamentador de nº 43.056/2022.

4. Destacamos que a lei não menciona explicitamente o uso de prestação de serviços, criando um hiato na concessão de área pública. Possivelmente isso se deve ao fato de que, na época de sua publicação, se entendia que o comércio de bens abrangia também a prestação de serviços, o que estava implícito no uso do termo “comércio”.

5. No entanto, atualmente, entende-se que esses são usos distintos. Portanto, sugere-se a devida atualização terminológica, incluindo o uso de prestação de serviço, garantindo melhor clareza e aplicabilidade normativa.

6. A mesma necessidade de atualização terminológica ocorre com o conceito de uso residencial. Atualmente, essas edificações deixaram de ser classificadas como

residencial coletivo e passaram a ser tipificadas como edificações de uso residencial, na categoria habitação multifamiliar.

7. Segundo ponto que merece atenção são as constantes mudanças na estrutura administrativa do Distrito Federal, e por isso torna-se necessário remover as menções dadas às Administrações Regionais, uma vez que estas deixaram de ser responsáveis pelo licenciamento de obras, passando a ser de competência do órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

8. Outra proposta que busca a atualização normativa, consiste na remoção da menção ao instrumento urbanístico dos Planos Diretores Locais (PDL), os quais foram substituídos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

9. Destaca-se também a necessidade de reformular as regras de ocupação de áreas públicas em subsolos destinadas à garagem, a fim de garantir uma abordagem mais justa, adaptável às demandas atuais do ambiente urbano e que garantam o interesse público. A atual legislação apresenta condicionantes que beneficiam os lotes e projeções que possuem menos vizinhos.

10. Por exemplo, existem situações em que os lotes ou projeções em que reste identificada tecnicamente a necessidade de ocupação de área pública para a construção de garagem em subsolo, acabam necessitando da anuência de todos os vizinhos lindeiros para o prosseguimento da concessão, ainda que estes lotes já tenham garagem em subsolo implantada, demonstrando-se assim um aparente descompasso com a titularidade destas áreas que permanecem de domínio do Poder Público, a quem caberia dispor sobre a sua utilização.

11. Nota-se então que existe uma relação direta entre o benefício da concessão e a quantidade de vizinhos, tornando-se inviável à medida que o número de vizinhos aumenta. Essa abordagem restritiva desfavorece a justa distribuição dos benefícios decorrentes da concessão de direito real de uso.

12 Diante do exposto, ressaltamos a importância de promover ajustes na Lei Complementar 755/08 para adequá-la às demandas atuais da gestão urbana do Distrito Federal, promovendo assim um desenvolvimento mais eficiente de nossa cidade.

3. Válido consignar, ainda, a recepção de Carta (142129181) por esta Secretaria, protocolada pela Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do DF - Ademi - DF em conjunto com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - Sinduscon-DF e a Federação de Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal - Fecomércio-DF, em que as referidas entidades encaminharam Proposta de Alteração (142129464) à Lei Complementar n.º 755, de 2008, com a finalidade de *"ampliação do leque de aplicação da legislação para fins de ocupação de áreas públicas no Distrito Federal, bem como o aprimoramento de dispositivos legais que impactam e regulam diretamente as atividades do Setor Produtivo do Distrito Federal"*, as quais foram analisadas e consolidadas quanto a sua possibilidade técnica de inclusão pela Central de Aprovação de Projetos na presente proposta.

4. Ressalta-se, nesse ponto, que a proposição pretendia inicialmente apenas a alteração da Lei Complementar n.º 755, de 2008. No entanto, em virtude da constatação da necessidade de alteração da metodologia legística prevista na lei de origem, optou-se pela completa adequação da norma, mantendo-se as disposições técnicas aplicáveis, com a consequente revogação da legislação atualmente vigente, com a finalidade de consolidar as diversas alterações ocorridas nas legislações urbanística ao longo do tempo, além de trazer maior clareza para uma melhor aplicação de seus procedimentos, otimizando-os, garantindo segurança jurídica e eficácia em sua execução.

5. Neste escopo, válido consignar, ainda, que os autos restaram remetidos à análise das subsecretarias desta pasta também relacionadas à matéria, que teceram as considerações pertinentes ao pleito.

6. Posteriormente, após a realização de reuniões entre o corpo técnico desta Pasta, a Central de Aprovação de Projetos consolidou a minuta que se pretende aprovar nos termos do Despacho - SEDUH/SEADUH/CAP (210210122).

7. Feitos os referidos apontamentos, válido consignar, de início, no que diz respeito à legislação aplicável ao feito, tendo em vista competência concorrente entre a União, os Estados e o Distrito Federal

em legislar sobre matérias relacionadas ao direito urbanístico, que o art. 7º do Decreto-Lei Federal n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967 trata da instituição da concessão de uso de terrenos públicos para fins específicos, dentre eles o de urbanização e edificação em áreas urbanas em seu art. 7º, conforme abaixo transcrito:

Decreto-Lei n.º 271, de 1967

Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

§ 1º A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

§ 2º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 3º Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

8. Já em âmbito distrital, a Lei Orgânica do Distrito Federal estabelece competir privativamente ao Distrito Federal dispor sobre a administração, utilização, aquisição e alienação de seus bens públicos, conferindo-lhe, portanto, legitimidade para definir as formas de sua destinação a terceiros, observados os princípios que regem a Administração Pública:

LODF

Art. 15. Compete privativamente ao Distrito Federal:

(...)

V – dispor sobre a administração, utilização, aquisição e alienação dos bens públicos;

9. Ademais, nos termos do art. 48 da Lei Orgânica do Distrito Federal, a utilização dos bens do Distrito Federal por terceiros é realizada por meio de concessão de uso administrativa, permissão ou autorização, conforme o instituto jurídico aplicável, e em conformidade com o interesse público, na forma da lei, confira-se:

LODF

Art. 48. **O uso de bens do Distrito Federal por terceiros poderá ser feito mediante concessão administrativa de uso, permissão ou autorização, conforme o caso e o interesse público, na forma da lei.**

10. Acrescenta-se ainda, que de acordo com o art. 325 da referida norma, a concessão de uso e a concessão de direito real de uso podem ser utilizadas como instrumentos jurídicos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano, conforme se vê:

LODF

Art. 325. Serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano:

III – jurídicos:

(...)

d) concessão de uso;

e) concessão de direito real de uso;

11. Neste escopo, a proposição em tela, de modo semelhante à Lei Complementar n.º 755, de 2008,

prevê as hipóteses em que são admitidas a ocupação de área pública em subsolo, no nível do solo, e em espaço aéreo, com finalidade urbanística, de forma onerosa ou não onerosa a depender do uso previsto para a edificação, por meio da formalização de concessão de direito real de uso, à exemplo a ocupação de áreas para edificação de: i) garagem e áreas comuns; ii) torre de circulação vertical; iii) varanda e/ou expansão de compartimento; iv) compensação de área; v) passagem de pedestre e de veículos; e vi) instalações técnicas, consolidando os regramentos aplicáveis a cada hipótese em seções específicas, de modo a simplificar e trazer maior clareza à consulta e aplicação da norma.

12. Além disso, a proposta prevê ainda as hipóteses em que é permitida a ocupação de área pública por meio da formalização de concessão de uso, de forma onerosa ou não onerosa, nos termos da legislação, para a implantação de infraestrutura de energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto, radiodifusão sonora e sons e imagens, gás canalizado, instalação técnica de abrigo sanitário para armazenamento e manejo de resíduos hospitalares, entre outros serviços e atividades que impliquem o uso de bens do Distrito Federal no nível do solo, subsolo e em espaço aéreo, além da disciplina relativa aos contratos de concessão de uso e aos contratos de concessão de direito real de uso.

13. No que diz respeito a diferenciação entre os institutos da concessão de uso e a concessão de direito real de uso, válido transcrever as lições de Hely Lopes Meirelles:

A concessão de uso, que pode ser remunerada ou não, apresenta duas modalidades, a saber: a concessão administrativa de uso e a concessão de direito real de uso. A primeira, também denominada **concessão comum de uso**, apenas confere ao concessionário um direito pessoal, intransferível a terceiros. Já, a **concessão de direito real de uso**, instituída pelo Dec.-lei 271, de 28.2.67 (arts. 7.º, e 8.º), como o próprio nome indica, atribui o uso do bem público como direito real, transferível a terceiros por ato inter vivos ou por sucessão legítima ou testamentária. E é isso que a distingue da concessão administrativa de uso, tornando-a um instrumento de grande utilidade para os empreendimentos de interesse social, em que o Poder Público fomenta determinado uso do bem público.”

(MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*).

14. No mesmo sentido define o [Parecer Jurídico nº 273/2022-PFDG/PGCONS](#), emitido pela D. Procuradoria-Geral do Distrito Federal:

Concessão de uso – é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público atribui a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a particular, para que o explore segundo sua destinação específica.

Concessão de direito real de uso – é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.

15. Dessa forma, evidencia-se que a concessão de uso e a concessão de direito real de uso constituem instrumentos jurídicos adequados e expressamente previstos no ordenamento jurídico para disciplinar a utilização de bens públicos, podendo ser instituídas de forma onerosa ou gratuita, conforme o interesse público devidamente motivado, e na forma da lei.

16. Neste viés, observa-se que as disposições propostas encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando, neste ponto, óbices ao seu prosseguimento.

17. Superadas tais questões, válido destacar que a presente propositura observou o disposto no [Decreto Distrital nº 43.130, de 23 de março de 2022](#), que trata das normas e diretrizes para elaboração, alteração, encaminhamento e exame de decreto e projeto de lei no âmbito da administração direta e indireta do Distrito Federal.

18. Ademais, verifica-se ainda que proposição apresentada não acarretará aumento de despesas para esta Secretaria de Estado, conforme Declaração de Orçamento (210321270) inserida nos autos, não havendo que se falar, portanto, em estimativa de impacto orçamentário-financeiro, nos termos da [Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000](#).

19. Saliente-se que não se verificam demais normas afetadas pelo normativo ora proposto, além da [Lei Complementar n.º 755, de 28 de abril de 2008](#), que ora se pretende revogar.

20. Certo da preocupação de Vossa Excelência com a correta regulamentação dos atos da Administração Pública Distrital, submetemos à Vossa apreciação a presente minuta de projeto de lei complementar, com vistas a propiciar a adequada regulação dos critérios e utilizações passíveis de ocupação de área pública no Distrito Federal por meio da concessão de direito real de uso e concessão de uso, nos termos da legislação de regência.

21. Na oportunidade, renovamos-lhe protestos do mais elevado respeito e consideração.

Respeitosamente,

Marcelo Vaz Meira da Silva

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr.0273790-6, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 05/08/2026, às 20:45, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **210438739** Código CRC: **7D1B49FB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

Telefone(s): 3214-4101

Sítio - www.seduh.df.gov.br



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito
Federal

Subsecretaria de Administração Geral

Declaração de Orçamento - SEDUH/SUAG

DECLARAÇÃO DE ORÇAMENTO

1. Tratam os presentes autos da minuta de proposição de minuta de projeto de lei complementar que dispõe sobre os critérios, nas utilizações que especifica, para ocupação de área pública no Distrito Federal mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso. Assim, atendendo ao disposto nos incisos I e II, do artigo 16, da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000, e mediante análise da Minuta do decreto contida no documento (210253860), verifica-se que não há expansão da ação governamental, bem como não acarretará aumento de despesa para esta Secretaria, não necessitando da estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes. Desta forma, **DECLARO** que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro quanto à publicação do projeto, sem prejuízo na análise de outros órgãos e entidades, para fins de cumprimento à alínea "a" do inciso III do art. 3º, do Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022.

TIAGO RODRIGO GONÇALVES

Subsecretário de Administração Geral

SEDUH/SUAG



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO RODRIGO GONÇALVES - Matr.0126823-6, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 04/08/2026, às 15:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **210321270** Código CRC: **A94B3161**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

Telefone(s): 3214-4066

Sítio - www.seduh.df.gov.br