

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2015
(Autoria: Poder Executivo)

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

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,

Faço saber que a Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

- I – áreas previstas para parcelamento futuro;
- II – áreas públicas previstas para equipamentos públicos;
- III – áreas públicas inseridas em Áreas de Proteção Permanente – APP;
- IV – áreas destinadas para praças e parques ou com vocação para esta destinação.

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

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

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

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

PLUNI.

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

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

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

CAPÍTULO II

DO PLUNI

Art. 3º São princípios para elaboração do PLUNI:

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

Art. 4º A elaboração do PLUNI deve observar:

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DOS CRITÉRIOS DE PERMISSÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

DAS OBRIGAÇÕES

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

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

II – garantir que o cercamento não obstrua passeios públicos;

III – permitir o acesso livre e desembaraçado aos servidores de órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, no exercício de suas funções;

IV – ocupar somente a área pública objeto do termo de permissão;

V – obedecer aos critérios de ocupação estabelecidos no PLUNI.

CAPÍTULO V

DAS PROIBIÇÕES

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

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

CAPÍTULO VI

DO PREÇO PÚBLICO

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

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

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

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 11. Considera-se infração:

- I – impedir ou criar embaraço à atividade de fiscalização;
- II – apresentar documentos ou declarações falsas;
- III – a ocupação de área pública contígua às unidades imobiliárias residenciais unifamiliares sem a permissão do Poder Público;
- IV – a ocupação de área pública em desobediência aos critérios definidos no PLUNI, ou no Termo de Permissão;
- V – qualquer ação ou omissão que resulte na ocupação de área pública em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar e sua regulamentação;

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

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

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

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

I – multa;

II – demolição;

III – apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

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

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

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

II – por falsidade de declarações apresentadas à fiscalização;

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

IV – por descumprimento da intimação demolitória.

Art. 16. As multas são impostas em função da área efetivamente ocupada, correspondendo ao valor do preço público definido no art. 10.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º O valor dos serviços de demolição efetuados pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas são cobrados do infrator e, na hipótese de não pagamento, o valor será inscrito na dívida ativa.

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

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

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

I – à comprovação de propriedade;

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

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

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

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

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

§ 6º Os interessados podem reclamar os materiais e equipamentos apreendidos antes

da publicação de que trata o § 4º.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

Brasília, de de 2015.

127º da República e 56º de Brasília

RODRIGO ROLLEMBERG