

DECRETO Nº 20.096, DE 12 DE MARÇO DE 1999
DODF DE 15.03.1999
(REVOGADO - Decreto nº 22.243, de 05 de julho de 2001)

Regulamenta a Lei Complementar nº 130, de 19 de agosto de 1998, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 100 incisos VII e XXVI da Lei Orgânica do Distrito Federal, **DECRETA:**

Art. 1º - Este Decreto regulamenta a Lei Complementar Nº 130 de 19 de agosto de 1998 que dispõe sobre critérios para ocupação de área pública mediante concessão de direito real de uso para as utilizações que especifica.

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 da Lei Complementar objeto desta regulamentação, 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 extraio no Diário Oficial do Distrito Federal.

§ 1º - O termo administrativo de concessão de direito real de uso de que trata a Lei Complementar aqui regulamentada será assinado pelo Governador do Distrito Federal.

§ 2º - O termo administrativo de que trata o parágrafo 1º deste artigo poderá ser assinado pelo titular da Administração Regional respectiva quando delegada competência para este fim 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 no nível do solo, 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 N º 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, sub-rogar-se-á os direitos e obrigações da concessão ao adquirente, conforme dispuser em regulamento.

§ 2º - A sub-rogação dos direitos e obrigações do concessionário de que trata o parágrafo anterior dar-se-á quando do registro da transferência da propriedade no Cartório de Imóveis competente.

§ 3º - Constarão obrigatoriamente do contrato de concessão de direito real de uso 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.

§ 4º - Os contratos de que trata este artigo adotarão os termos-padrão aprovados por decreto.

Art. 5º - As áreas objeto de concessão de uso oneroso de que dispõe a Lei Complementar ora regulamentada e este Decreto não poderão ser incluídas como parte da unidade imobiliária quando do registro do imóvel em cartório.

Art. 6º - O prazo máximo de vigência dos contratos de que trata a Lei Complementar ora regulamentada será de trinta anos, prorrogável.

Art. 7º - Ficam consideradas válidas pelo prazo fixado no contrato as concessões de direito real de uso outorgadas anteriormente à entrada em vigor da Lei Complementar objeto desta regulamentação.

Parágrafo único. As concessões de direito real de uso outorgadas anteriormente à vigência da Lei Complementar aqui regulamentada a título precário, as que estiverem com prazo vencido e as que estiverem em vigor por prazo indeterminado, inclusive por força da legislação anterior, permanecerão válidas pelo tempo, não superior a doze meses, necessário à realização de levantamento e avaliações indispensáveis à regularização.

Art. 8º - Pela ocupação das áreas públicas por concessão onerosa de direito real de uso será cobrado preço público, nos termos da Lei Complementar objeto desta regulamentação, deste Decreto e da legislação pertinente.

§ 1º - O preço público corresponderá a um décimo por cento do valor da área situada fora dos limites do lote ou projeção, conforme definido na fórmula a seguir $\text{Preço público} = A/B \times C \times 0,1\%$, onde A corresponde à avaliação do lote ou projeção efetuada pela Secretaria de Fazenda, B corresponde à área do lote ou projeção em metros quadrados e C corresponde à área objeto de concessão de direito real de uso oneroso em metros quadrados.

§ 2º - O percentual previsto no parágrafo 1º deste artigo será utilizado até o estabelecimento de novos índices em legislação específica.

§ 3º - Os contratos efetuados com base no percentual estipulado no parágrafo 1º deste artigo, serão alterados por meio de termo aditivo no que se refere ao novo índice estipulado, o qual será imediatamente praticado.

Art. 9º - A cobrança do preço público de que trata o artigo 8º será anual.

Art. 10 - As áreas situadas fora dos limites de lotes ou projeções decorrentes de concessão de direito real de uso serão discriminadas em parcelas específicas pelo órgão de aprovação de projetos.

§ 1º - O preço público de que trata o art. 8º será calculado pelo órgão de licenciamento;

§ 2º - O comprovante do primeiro recolhimento do valor do preço público de que trata este artigo para obras iniciais será exigido para a expedição do Alvará de Construção, não sendo necessária a sua apresentação para a aprovação do projeto.

§ 3º - O recolhimento do valor calculado conforme o disposto no art. 8º será efetuado na rede bancária credenciada e obedecera à legislação pertinente.

Art. 11 - A ocupação de área pública por concessão onerosa de direito real de uso, nos termos e condições definidos na Lei Complementar aqui regulamentada e neste Decreto, dar-se-á da seguinte forma:

I - em subsolo para garagem, desde que vinculada ao imóvel edificado;

II - no nível do solo para torre de circulação vertical;

III - em espaço aéreo para varanda;

IV - em espaço aéreo para expansão do compartimento;

V - em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo para passagem de pedestres.

Parágrafo único. A área da torre de circulação vertical será considerada, para efeito de cobrança, apenas a de um pavimento, mesmo que a circulação vertical ocorra do subsolo ao último pavimento.

Art. 12 - A ocupação de área pública por concessão de direito real de uso não onerosa, nos termos e condições definidos na Lei Complementar aqui regulamentada e neste Decreto, dar-se-á da seguinte forma:

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 subsolo, para instalações técnicas que exijam afastamento da edificação por motivo de segurança e por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos.

Art. 13 - A ocupação de área pública mediante concessão de direito real de uso poderá ocorrer em lotes e em projeções desde que obedecidos os condicionantes estabelecidos na Lei Complementar ora regulamentada e neste Decreto.

Art. 14 - A ocupação da área pública em subsolo para garagem em projeção destinada à habitação coletiva será permitida somente quando constatada a ocupação total da área do subsolo da projeção registrada em cartório para o mesmo fim.

§ 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 do 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 na Lei Complementar objeto desta regulamentação e neste Decreto, sem que constitua direito adquirido do proprietário da projeção o percentual máximo permitido pela Lei Complementar ora regulamentada.

§ 4º - A construção de subsolo para garagem sob a projeção de que trata este artigo será permitida pela legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 15 - A ocupação da área pública em subsolo para garagem a que se refere o artigo anterior, no mínimo:

I - manterá o projeto urbanístico definido para a área;

II - não avançará sob a faixa ou área verde non aedificandi que emoldura as superquadras;

III - não ultrapassará a metade da distância até projeções e lote vizinhos;

IV - não avançará sob as vias de circulação de veículos;

V - terá laje de cobertura dimensionada de modo a permitir a sobrecarga de jardins ou estacionamentos de veículos pesados situada a, no mínimo, um metro abaixo da cota de soleira da edificação e permitirá a continuidade da área pública e das calçadas.

§ 1º - Excetuam-se do disposto no inciso II as projeções situadas nos limites da faixa ou área verde non aedificandi que emolduram as superquadras, cujos subsolos poderão avançar, no máximo, cinco metros e cinqüenta centímetros sob ela.

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

§ 3º - A laje de cobertura da garagem sob a via de circulação de veículos de que traía o parágrafo anterior situar-se-á no nível do "grade" da via e será projetada de modo a permitir a sobrecarga de veículos pesados e a possibilitar a drenagem de águas pluviais, cujo projeto terá anuência prévia da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP.

§ 4º - O avanço em subsolo para garagem poderá ocorrer em todo o perímetro da projeção destinada à habitação coletiva, respeitadas as determinações da Lei Complementar aqui regulamentada e deste Decreto.

§ 5º - O afloramento do avanço em subsolo para garagem receberá tratamento arquitetônico e paisagístico adequado, garantido o acesso ao pavimento térreo.

Art. 16 - A solicitação de aprovação do projeto de arquitetura com o avanço em subsolo para garagem será acompanhada das consultas às concessionárias de serviços públicos e à NOVACAP.

Parágrafo único. O ônus correspondente ao remanejamento de redes ficara a cargo do proprietário do imóvel.

Art. 17 - A localização prevista no projeto urbanístico para rampas de acesso ao subsolo para garagem em projeção destinada à habitação coletiva poderá ser alterada desde que não acarrete conflitos viários e prejuízos a projeções ou a lotes vizinhos.

Art. 18 - É obrigatória a recuperação da área pública danificada para construção de garagem em subsolo, com vistas à expedição do certificado de conclusão.

Art. 19 - A ocupação de área pública no nível do solo para torre de circulação vertical em projeção destinada à habitação coletiva não poderá exceder a cinco metros do limite da projeção, obedecidos os parâmetros da Lei Complementar aqui regulamentada e deste Decreto.

Art. 20 - A ocupação de área pública para construção de torre de circulação vertical obedecerá, no mínimo, ao seguinte:

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

II - será composta por, no máximo, caixa de escada e seus patamares, poços de elevadores e seus vestíbulos, compartimentos para recipientes de lixo e poço técnico.

Parágrafo único. Os vestíbulos de elevadores a que se refere o inciso D deste artigo terão, no máximo, quatro metros quadrados por elevador.

Art. 21 - Em projeção destinada à habitação coletiva a torre de circulação vertical poderá situar-se dentro dos limites da projeção.

Parágrafo único. Na hipótese de que trata este artigo as áreas dos elementos que compõem a torre de circulação vertical, definidos no inciso II do artigo 20, poderão ser utilizadas para compensação de área em qualquer ponto da periferia da edificação.

Art. 22 - A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas em projeções destinadas à habitação coletiva e à hospedagem não poderá exceder a dois metros, medidos a partir do limite da fachada.

§ 1º - A área de varanda a que se refere o caput não poderá ser computada no cálculo da área mínima exigida para quaisquer compartimentos.

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

Art. 23 - A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas em lotes não poderá exceder a um metro, medido a partir do limite da fachada.

Parágrafo único. A ocupação de que trata este artigo poderá ocorrer em lote com qualquer destinação e obedecerá aos demais parâmetros estabelecidos para construção de varandas em projeção destinada à habitação coletiva e à hospedagem.

Art. 24 - A ocupação do espaço aéreo para construção de varanda obedecerá, no mínimo, ao seguinte:

I - localizar-se-á nos pavimentos superiores;

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

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

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

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

VI - não invadirá a faixa de segurança exigida para redes de transmissão e distribuição de energia elétrica, conforme normas específicas da concessionária;

VII - não possuirá outro elemento de vedação, além de empenas e eventuais divisores;

VIII - manterá altura livre mínima de dois metros e cinquenta centímetros sob a mesma, medidos a partir do nível do solo até a face inferior de seu piso.

§ 1º - 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 m deste artigo.

§ 2º - É proibida a utilização da laje de marquise estabelecida como obrigatória em legislação de uso e ocupação do solo para piso de varanda.

Art. 25 - A ocupação do espaço aéreo para expansão do compartimento será permitida em projeção destinada à habitação coletiva, não podendo exceder a 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 de 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 atendidos os demais dispositivos estabelecidos na Lei Complementar objeto desta regulamentação para varandas e para expansão de compartimentos.

Art.26 - Aplicam-se à ocupação de espaço aéreo para expansão de compartimento os dispositivos definidos no art.24, incisos I, II, III, VI e VIII e parágrafos 1º e V deste Decreto.

Art. 27 - Fica facultada a utilização da concessão de direito real de uso disposta na Lei Complementar objeto desta regulamentação e neste Decreto para a projeção destinada à habitação coletiva já edificada.

Art. 28 - A construção de passagem de pedestres no nível do solo, em subsolo ou em espaço aéreo de que trata a Lei Complementar ora regulamentada 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. 29 - A ocupação de área pública para instalações técnicas que exijam afastamento da edificação por motivo de segurança e por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos será precedida de laudo técnico especializado a ser apresentado à Administração Regional, ouvidos os demais órgãos competentes.

§ 1º - A exigência emitida pelo órgão competente para as instalações de que trata este artigo será também considerada como laudo técnico especializado.

§ 2º - A ocupação de área pública para instalações técnicas de que trata este artigo não trará prejuízo ao sistema viário e à circulação de pedestres e resguardará a segurança de terceiros e de projeções e lotes vizinhos.

Art. 30 - A ocupação de espaço aéreo para aplicação do instrumento da compensação de área em projeções destinadas à habitação coletiva e hospedagem respeitará, no mínimo, o seguinte:

I - avançará, no máximo, um metro a partir 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 acarretará seccionamento da projeção;

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

Parágrafo único. A compensação de área em lâminas verticais obedecerá aos parâmetros estabelecidos para o caso de projeção destinada à habitação coletiva constantes da Lei Complementar aqui regulamentada e deste Decreto.

Art. 31 - Será admitida a ocupação de área pública por concessão de direito real de uso 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 na forma que determina o artigo 21 da Lei Complementar nº 130 de 19 de agosto de 1998, mediante aprovação prévia do órgão executivo do SISPLAN.

§ 1º - Na hipótese de que trata este artigo serão obedecidos os parâmetros definidos para o caso de projeção destinada à habitação coletiva constantes da Lei Complementar aqui regulamentada e deste Decreto.

§ 2º - O Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF, órgão executivo do SISPLAN procederá a aprovação prévia de que trata este artigo, mediante a emissão de parecer técnico considerando a interferência com o entorno.

Art. 32 - A concessão de direito real de uso de que trata o art. 31 para lotes e projeções isolados com qualquer destinação não constitui direito adquirido do proprietário, podendo ser aplicado de forma total ou parcial.

Art. 33 - A ocupação de área pública de que trata a Lei Complementar ora regulamentada e este Decreto dependerá da aprovação da Administração Regional respectiva, consultado os demais órgãos envolvidos, conforme o tipo de ocupação.

Art. 34 - 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 conflitarem com as disposições da Lei Complementar ora regulamentada, deste Decreto, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e dos Planos Diretores Locais.

Art. 35 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 36 - Revogam-se as disposições em contrário e, em especial, o Decreto Nº 19.873 de 08 de dezembro de 1998.

Brasília, 12 de março de 1999