

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Após a emissão da carta de habite-se a Administração Regional encaminhará à Secretaria de Fazenda e Planejamento informações sobre os contratos de

Concessão de Direito Real de Uso e Concessão de Uso onerosos firmados, a fim de viabilizar a emissão de documento de cobrança anual.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - manterá o projeto urbanístico definido para a área;

II - terá laje de cobertura dimensionada de modo a permitir a sobrecarga de jardins ou estacionamentos de veículos pesados;

III - não avançará sob a faixa verde *non aedificandi* das superquadras;

IV - não ultrapassará a metade da distância até as projeções ou lotes vizinhos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - localizar-se nos pavimentos acima do térreo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administração Regional competente, ouvida a Subsecretária de Urbanismo e Preservação - SUDUR.

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

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

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

I - não ultrapassar um metro do limite da projeção;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ

Este texto não substitui o publicado na imprensa oficial.