

REGIME DE
URGÊNCIA

LIDO
Em 27/11/07
[Assinatura]
Assessoria de Plenário

MENSAGEM
Nº 312/2007-GAG

Brasília, 26 de novembro de 2007.

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida à CAF e CCJ.
Em 28/11/07.

[Assinatura]
Francisco Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria de Plenário

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Tenho a honra de submeter à apreciação desta Augusta Casa de Leis o anexo Projeto de Lei Complementar, o qual “dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Comércio Local Sul, do Setor de Habitações Coletivas Sul – SHCS – na Região Administrativa de Brasília – R.A. I e dá outras providências”.

Este projeto reveste-se da maior importância para o Governo do Distrito Federal e para a comunidade brasiliense já que, desde a década de 1970, amplos diagnósticos e estudos mais pontuais apresentaram soluções para problemas do Comércio Local Sul do Plano Piloto, como estacionamentos, circulação de pedestres, acessibilidade e ocupação de áreas públicas. No entanto poucas foram as soluções que prosperaram.

Além de propostas de desenho urbano, diversos instrumentos legais foram formulados, autorizando intervenções para que se pudesse cobrar por elas. Entre 1978 e 1987, já haviam sido autorizados toldos, pisos e muretas de até 50 cm de altura, em áreas públicas, então utilizadas principalmente por bares e restaurantes. O Decreto 10.923, de 18/11/1987, passou a admitir a construção de cobertura para qualquer atividade, estabelecendo coeficientes de cobrança diferenciados para “bares, restaurantes, cafés, cantinas e similares”. O referido Decreto oferecia parâmetros de cobrança pela utilização da área pública, mas não os limites de expansão das lojas.

ASSESSORIA DE PLENÁRIO
Recebi em 26/11/07 às
[Assinatura]
Assinatura Matrícula

À sua Excelência Senhor
Deputado ALÍRIO NETO
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal
NESTA

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 50 / 07
Fls. N.º 01 RITA

A Lei nº 1.071/96 e a edição da Instrução Normativa Técnica 1/97 do extinto Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do DF – IPDF -, propuseram regulamentar a “ocupação a título precário e oneroso”; acrescentando ao módulo básico das lojas dos Comércios Locais (10 x 3,5 m) seis metros no fundo e “até os pilares redondos” nas pontas de bloco, mas a obrigatoriedade da ocupação na área pública ser executada em material precário e removível fez surgir construções de má qualidade, mau aspecto e soluções arquitetônicas que não condizem com as características originais dos edifícios. O descuido dos comerciantes com aspectos construtivos e de acabamento, entretanto, é um fato, apesar de existirem bons exemplos, com os quais também nos baseamos para propor este Projeto de Lei.

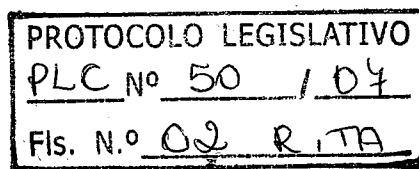
A proposta aqui apresentada é fruto de anos de estudos e pesquisas sobre o assunto, os quais abordaram as situações precedentes, bem como a situação atual da ocupação das áreas públicas dos comércios locais, os conflitos surgidos entre moradores das superquadras, os comerciantes e usuários. A pesquisa realizada pela equipe técnica em abril de 2007 constatou que, das 2.313 lojas existentes, 1.434 unidades ou o equivalente a 62%, ocupam área pública. Destas, aproximadamente 1340 avançam em área pública mais de 3 (três) metros.

Pretende-se com a aprovação do presente Projeto de Lei ordenar definitivamente o espaço público, possibilitando a redução das ocupações existentes, uma vez que atualmente não existem parâmetros a serem seguidos pelos comerciantes, bem como inexistem penalidades devido à suspensão judicial do instrumento regulatório da matéria. Assim, os critérios aqui apresentados são:

- propostas relativas à preservação das características gerais dos edifícios,
- direitos e obrigações dos responsáveis pelos imóveis,
- garantia de acessibilidade aos pedestres e portadores de necessidades especiais,
- prazos para adequação às novas normas,
- plantas-gabarito com os modelos de assentamento sugeridos,
- estímulos financeiros e fiscais para imóveis mantidos em bom estado de conservação e adaptados aos modelos sugeridos;
- coeficientes diferenciados (a mais) para imóveis regularizados fora dos modelos sugeridos;
- multas e penalidades por descumprimento da norma, com efetivo estímulo ao seu cumprimento.

No que diz respeito à forma de cobrança do preço público, optou-se pelo instituto da Concessão de Direito Real de Uso. Segundo a definição dada pelo art. 7º do Decreto-lei nº 271/67, concessão de direito real de uso é o contrato pelo qual a Administração transfere a utilização **remunerada** ou **gratuita** de terreno público ao particular para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social. No presente caso a Procuradoria Geral do Distrito Federal pronunciou-se pela inexigibilidade de certame licitatório, tendo em vista que as áreas concedidas deverão integrar os imóveis aos quais estão ligadas.

Finalmente acrescentamos que esta proposta conta com o apoio e parceria do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN- alinhado com o Governo do Distrito Federal no objetivo de garantir a preservação do Conjunto Urbano Tombado de Brasília como Patrimônio Histórico da Humanidade.



Por oportuno, nos termos do art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, solicito a tramitação do presente Projeto de Lei Complementar em regime de urgência.

Aproveito o ensejo para reiterar a Vossa Excelência e aos demais pares desta Casa minhas expressões de elevado apreço e consideração, aguardando a aprovação desse relevante Projeto.



JOSÉ ROBERTO ARRUDA
Governador do Distrito Federal

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 50 / 07
Fis. N.º 03 RITA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº PLC 50 /2007

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Comércio Local Sul, do Setor de Habitações Coletivas Sul – SHCS – na Região Administrativa de Brasília – R.A. I e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

**Capítulo I
Da Ocupação**

Art. 1º Será admitida a ocupação, por concessão de direito real de uso resolúvel, com finalidade urbanística, nos termos, condições e locais definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, das áreas públicas contíguas às lojas situadas no Comércio Local Sul, do Setor de Habitações Coletivas Sul – SHCS – na Região Administrativa de Brasília, R.A. I.

Art. 2º A ocupação por Concessão de Direito Real de Uso nos blocos de Comércio Local Sul, à exceção dos lotes nº 35 – Restaurantes de Unidades de Vizinhança, ou RUVs –, será concedida da seguinte maneira:

I - Junto às fachadas posteriores, voltadas para as superquadras, será permitido ocupar 5 m (cinco metros), a partir do limite das lojas registrado em cartório.

II - Junto às fachadas frontais é proibido qualquer avanço em área pública.

III - Nas áreas públicas laterais adjacentes às lojas situadas nas extremidades de blocos é tolerada a ocupação do térreo com mesas, cadeiras ou outro mobiliário removível, até os limites das coberturas dos blocos originais, desde que seja garantida faixa de 2 m (dois metros) de largura, paralela às laterais dos blocos, reta e desimpedida para passagem de pedestres, quando o estabelecimento estiver em funcionamento;

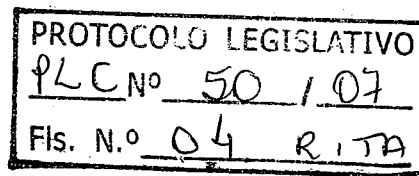
§ 1º A ocupação admitida no inciso I deste artigo poderá ser autorizada no térreo, no subsolo e na sobreloja, desde que seja executada dentro dos limites volumétricos definidos no anexo I e II desta Lei Complementar.

§ 2º O arremate da cobertura das ocupações admitidas no inciso I deste artigo deverá ser executado de acordo com algum dos três modelos apresentados nos anexos III, IV e V desta Lei Complementar, ocultando necessariamente qualquer beiral com platibanda.

§ 3º A ocupação prevista no inciso III deste artigo será admitida mediante termo de permissão de uso não-onerosa, no qual serão descritos os limites da ocupação permitida, em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, ficando o permissionário, neste caso, desobrigado de solicitar concessão de direito real de uso.

§ 4º As áreas permitidas para ocupação por mesas e cadeiras serão delimitadas por separadores físicos removíveis, apenas durante o horário de funcionamento do estabelecimento.

§ 5º É obrigatório manter o espaço público livre e desimpedido fora do horário de funcionamento do estabelecimento.



§ 6º O órgão responsável pela fiscalização das atividades urbanas deverá solicitar à Administração Regional de Brasília o recolhimento de equipamentos e mobiliário depositados em área pública, fora do horário de funcionamento do estabelecimento.

Art. 3º O avanço posterior tratado no artigo 2º inciso I deverá ter solução arquitetônica única definida por bloco, e aprovada na Administração Regional de Brasília.

Parágrafo único - Os proprietários dos imóveis, ou seus procuradores, poder-se-ão agrupar em associações, condomínios ou outra forma de organização, provisória ou permanente, a seu critério, que deliberará por maioria simples dos proprietários ou seus procuradores, sobre o projeto arquitetônico a ser aplicado no respectivo bloco comercial.

Art. 4º Com o objetivo de destacar e valorizar o projeto original dos blocos do Comércio Local Sul, sua estrutura original será tratada uniformemente, com pintura na cor branca nas platibandas, tetos e pilares, bem como platibanda contínua e com altura uniforme em cada bloco.

Art. 5º A ocupação por Concessão de Direito Real de Uso nos lotes nº 35, destinados a Restaurantes de Unidades de Vizinhança, será concedida nos seguintes termos:

§ 1º Para os estabelecimentos comerciais licenciados para atividades do tipo restaurantes, lanchonetes ou outros serviços de alimentação, será admitida a ocupação da área pública em até 5 (cinco) metros a partir dos limites do lote, somente no pavimento térreo, exclusivamente nas fachadas voltadas para a área residencial e para as vias W1 e L1, com cobertura e sem vedações, ou seja, na forma de varandas.

§ 2º É tolerada a ocupação do térreo com mesas, cadeiras ou outro mobiliário removível, desde que seja garantida a desobstrução das calçadas lindeiras para passagem de pedestres, durante o horário de funcionamento do estabelecimento.

Capítulo II

Do Tratamento das Calçadas e Passeios

Art. 6º Será implantada calçada de 3 m (três metros) de largura em toda extensão da fachada posterior da área comercial, a partir de 5 (cinco) metros de distância do limite posterior da edificação, demarcando o limite máximo de ocupação de áreas públicas naquele local.

§ 1º Não será tolerada a colocação de mesas e cadeiras na calçada de que trata este artigo.

§ 2º Os proprietários ou seus procuradores, bem como os ocupantes dos imóveis, são responsáveis pela construção das calçadas referidas neste artigo.

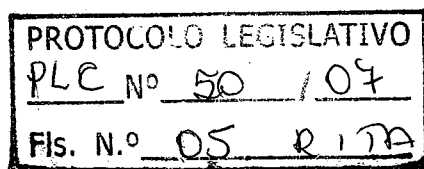
Art. 7º A execução, manutenção e conservação dos passeios de pedestres, bem como a instalação nas calçadas de mobiliário urbano, mobiliário removível, equipamentos de infra-estrutura, entre outros permitidos por lei, regem-se pelos seguintes princípios:

I - garantia de mobilidade e acessibilidade para todos os usuários, assegurando o acesso, especialmente, às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

II - previsão de rotas acessíveis, em especial os passeios, concebidos de forma a integrar edificações, equipamentos de infra-estrutura e serviços públicos e espaços públicos;

Parágrafo único - Os proprietários ou seus procuradores, bem como os ocupantes dos imóveis, são responsáveis pelo cumprimento dos princípios definidos neste artigo.

Art. 8º É obrigatório manter desobstruídas as calçadas frontal e posterior em toda a sua extensão, bem como as passagens reservadas aos pedestres, nos casos e nas condições previstas no art. 2º, III.



Art. 9º É permitido fixar elementos decorativos, como toldos, painéis e quadros, nas paredes e no teto das lojas situadas nas extremidades de blocos, desde que fixados a mais de 2,20 m de altura, a fim de configurar ambiente de transição público-privado, sem prejuízo das passagens de pedestres previstas no art. 2º, III.

Parágrafo único - Não se enquadram neste artigo telões, caixas acústicas e outros equipamentos capazes de produzir barulho, os quais somente podem ser instalados em ambientes fechados, dotados de isolamento acústico adequado, conforme previsto no art. 20 desta Lei Complementar.

Art. 10 É proibido obstruir as calçadas com qualquer tipo de elemento fixo, inclusive tratamento paisagístico, vasos ou floreiras.

Art. 11 Ficam os proprietários e ocupantes responsáveis pelo eventual remanejamento da infra-estrutura instalada, bem como pela preservação, manutenção ou recuperação de quaisquer danos causados ao meio ambiente e à urbanização local.

Capítulo III Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 12 A ocupação a título oneroso, definida no artigo 1º, incluindo os lotes nº 35 – Restaurantes de Unidades de Vizinhança, ou RUVs –, será permitida mediante concessão de direito real de uso resolúvel, estabelecida com base nos artigos 7º e 8º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de junho de 1967, no art. 48 da Lei Orgânica do Distrito Federal, e nos termos desta Lei Complementar

§1º Será firmado termo administrativo, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei, e em livro próprio, na Procuradoria Geral do Distrito Federal, publicado o extrato no Diário Oficial do Distrito Federal.

§2º O termo administrativo de concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar será firmado com o proprietário do imóvel ou seu procurador, e assinado pelo Secretário de Estado de Governo do Distrito Federal.

Art. 13 O valor do preço público cobrado pela concessão de uso onerosa prevista nesta lei será o mesmo para qualquer modelo escolhido, entre os apresentados nesta Lei Complementar, e seu cálculo considerará como variáveis:

I - o valor da base de cálculo do IPTU para o imóvel, expresso em campo próprio da guia de IPTU;

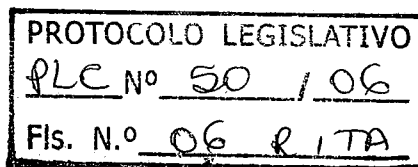
II - o valor da área concedida, considerada sua condição de área não edificada, conforme avaliação a ser efetuada pela TERRACAP;

III - o tempo da concessão de direito real de uso, acordado entre as partes citadas no art. 12, § 2º.

§ 1º O valor poderá ser parcelado, desde que o intervalo máximo entre as parcelas seja de 1 (um) ano, e o número de parcelas será definido em contrato, a fim de assegurar a inspeção periódica das condições da ocupação concedida e garantir o fiel cumprimento das exigências constantes desta Lei Complementar;

§ 2º O valor será cobrado pela Administração Regional de Brasília e reajustado de acordo com o valor da base de cálculo especificada no caput desse artigo.

§ 3º Ao lojista que ocupar área pública de forma diversa do previsto nesta Lei Complementar, da qual fazem parte os modelos volumétricos constantes do Anexo I, será cobrado, a título de penalidade, valor correspondente ao dobro do valor da concessão de



direito real de uso, para o período hipotético de 1 (um) ano, calculado conforme as variáveis definidas no *caput* deste artigo.

Art. 14 A destinação específica da área concedida, com uso idêntico ao da unidade imobiliária beneficiária da concessão de direito real de uso e com alvará de funcionamento único, constará, obrigatoriamente, dos contratos de concessão de direito real de uso, conforme as normas aplicáveis, sob pena de nulidade do ajuste.

§ 1º Na hipótese de alienação do imóvel a terceiros, o concessionário transferirá ao adquirente do imóvel os direitos e obrigações assumidos em contrato.

§ 2º Constará obrigatoriamente do contrato 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 à infraestrutura instalada.

§ 3º Os contratos de que trata este artigo adotarão os termos-padrão a serem aprovados por decreto.

Art. 15 O prazo máximo de vigência dos contratos de que trata esta Lei Complementar será de até 15 (quinze) anos, podendo ser prorrogado, a critério do Governo do Distrito Federal.

Art. 16 Os proprietários ou ocupantes de imóveis que requererem à Administração Regional de Brasília alvará de construção ou de funcionamento com características diferentes do atual, ou seja, para estabelecimentos cujos proprietários ou atividades forem alterados, para receberem o documento deverão enquadrar-se ao disposto nesta Lei Complementar.

Art. 17 Os agentes da Administração Regional de Brasília e do órgão responsável pela fiscalização de atividades urbanas poderão solicitar ao concessionário, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas nesta Lei Complementar e no contrato de concessão de direito real de uso.

Art. 18 Os recursos provenientes da concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar serão destinados a fundo de natureza contábil que tenha por objetivo promover a preservação do conjunto urbanístico de Brasília.

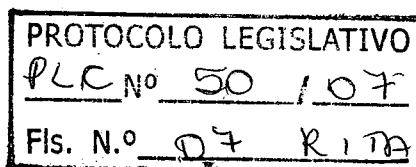
Parágrafo único - Os recursos referidos no *caput* serão aplicados exclusivamente na área abrangida pelo conjunto urbanístico de Brasília, nos termos da Lei Orgânica do Distrito Federal, artigo 3º, inciso XI, e de acordo com a legislação federal pertinente.

Capítulo IV Das posturas

Art. 19 - É proibido ocupar com mesas e cadeiras as áreas públicas situadas fora dos limites da projeção das coberturas dos blocos comerciais, sob pena de notificação, multa e, em caso de reincidência, interdição do estabelecimento.

Art. 20 É proibida a execução de música ao vivo, bem como a instalação de telões, caixas acústicas e outros equipamentos capazes de produzir barulho, nas áreas externas às unidades imobiliárias, vedação que se estende às áreas em que é tolerada a ocupação com mesas, cadeiras e mobiliário removível.

§ 1º A execução de música ao vivo será permitida quando descrita no alvará de funcionamento, somente em ambientes fechados que contarem com isolamento acústico adequado.



§ 2º O descumprimento do disposto neste artigo, constatado após medição do barulho por equipamento adequado, será passível de punição por notificação, multa e, em caso de reincidência, interdição do estabelecimento.

Capítulo V
Das Disposições Transitórias

Art. 21 O prazo para a adequação dos estabelecimentos que já ocupam área pública ao disposto na presente Lei é de 12 meses, não podendo ser prorrogado.

Parágrafo único - O descumprimento ao disposto neste artigo ensejará o início imediato dos procedimentos de embargo e demolição, dispostos na Lei nº 2.105 de 08 de outubro de 1998 e nas normas regulamentares pertinentes, por parte do órgão responsável pela fiscalização de atividades urbanas do Governo do Distrito Federal.

Art. 22 Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23 Revogam-se as disposições em contrário.

