



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2020
(Do Senhor Deputado DELMASSO – REPUBLICANOS/DF)

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Comércio Local da Região Administrativa do Guará – RA X, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

CAPÍTULO I
DA OCUPAÇÃO

Art. 1º Será admitida a ocupação, por concessão de uso, 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 da Região Administrativa do Guará – RA X.

Art. 2º A ocupação, por concessão de uso, das áreas públicas contíguas às lojas situadas no Comércio Local, será disciplinada da seguinte maneira:

I – junto às fachadas posteriores, voltadas para as quadras, será permitido ocupar 6m (seis metros), a partir do limite das lojas registrado em cartório;

II – junto às fachadas posteriores, que não sejam voltadas para as quadras, será permitido ocupar 12m (doze metros), a partir do limite das lojas registrado em cartório;

III – a calçada frontal às lojas não poderá ser ocupada com nenhum tipo de mobiliário ou vedação, garantindo-se a livre circulação dos pedestres;

IV – nas áreas públicas laterais adjacentes às lojas situadas nas extremidades entre as quadras, é tolerada a ocupação do térreo com mesas, cadeiras ou outro mobiliário removível, conforme regulamento, até os limites das coberturas dos blocos originais, desde que seja garantida faixa de 2 metros de largura, paralela às laterais dos blocos, reta e desimpedida para passagem de pedestres;

V – a ocupação sob a marquise original admitida nas extremidades laterais de blocos é até o limite da platibanda e com toldos ou vedação leve removível, mesas, cadeiras e outro mobiliário removível, conforme regulamento, garantindo-se faixa de 2 metros de largura, paralela à lateral do bloco da marquise ou dos pilares, reta e desimpedida para passagem de pedestres;

VI – a ocupação de área pública admitida nas extremidades laterais de blocos é de 5 metros e de 3 metros, contíguos à ocupação voltada para as quadras, somente no térreo, integrada a projeto de paisagismo aprovado pelo órgão competente, a partir do limite da platibanda, com mesas, cadeiras e outro mobiliário removível, conforme regulamento.

§ 1º A ocupação admitida nos incisos I e II podem ser autorizadas no térreo, no subsolo e na sobreloja, desde que seja executada dentro dos limites volumétricos definidos nesta Lei Complementar.

§ 2º O arremate da cobertura das ocupações admitidas nos incisos I e II deste artigo deverá ser executado de acordo com algum dos três modelos apresentados pela Administração Regional, ocultando necessariamente qualquer beiral com platibanda.

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

§ 4º As áreas cuja ocupação por mesas e cadeiras for permitida serão delimitadas por separadores físicos removíveis apenas durante o horário de funcionamento do estabelecimento.

§ 5º Caso não exista tipologia de bloco aprovada em até 120 dias após a publicação desta Lei Complementar, o modelo de arremate de cobertura previsto no § 2º é o apresentado pela Administração Regional.

§ 6º O órgão responsável pela fiscalização das atividades urbanas deve providenciar o recolhimento de equipamentos e mobiliário depositados em área pública nos casos em desconformidade com esta Lei Complementar.

Art. 3º O avanço posterior tratado no art. 2º, I e II, deve ter solução arquitetônica única, definida por quadra e aprovada pelo órgão competente, para que se mantenha o aspecto padronizado da arquitetura de cada quadra.

§ 1º Os proprietários dos imóveis ou seus procuradores podem agrupar-se em associações, condomínios ou outra forma de organização provisória ou permanente, a seu critério, que deliberarão, em até 90 dias após a publicação desta Lei Complementar, por metade mais 1 dos proprietários ou seus procuradores, sobre o projeto arquitetônico a ser aplicado no respectivo bloco comercial.

§ 2º Nos casos de indefinição da tipologia do bloco comercial, passa a valer, a partir do primeiro dia útil seguinte ao prazo estabelecido no § 1º, a tipologia prevista pela Administração Regional, dispensada a deliberação prevista no § 1º sobre a tipologia do projeto arquitetônico, podendo ser edificado projeto individual de unidade comercial, condicionado ao processo de licenciamento da edificação.

Art. 4º No caso de ocupação do avanço posterior sem construção, no limite estabelecido no art. 2º, I e II, é permitida a ocupação com jardim, mesas, cadeiras ou outro mobiliário removível, conforme regulamento, vedada a sua cobertura, mediante concessão de uso onerosa cujo valor do preço público é calculado nos termos do art. 13.

Art. 5º Com o objetivo de destacar e valorizar o projeto original das quadras do Comércio Local, sua estrutura original será tratada uniformemente, com pintura na cor branca nas platibandas, tetos e pilares, bem como com platibanda contínua e com altura uniforme em cada quadra.

CAPÍTULO II

DO TRATAMENTO DAS CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 6º Será implantada calçada de 1,5m (um metro e meio) de largura em toda a extensão da fachada posterior da área comercial, a partir de 6m (seis 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, a manutenção e a conservação dos passeios de pedestre, bem como a instalação nas calçadas de mobiliário urbano, mobiliário removível, equipamentos de infraestrutura, entre outros permitidos por lei, regem-se pelos seguintes princípios:

I – garantia de mobilidade e acessibilidade para todos os usuários, assegurando-se 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 infraestrutura, serviços 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, IV.

Art. 9º É permitido fixar elementos decorativos, como toldos, painéis e quadros, nas paredes e no teto das lojas situadas nas extremidades das quadras, desde que fixados a mais de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura, a fim de configurar ambiente de transição público-privado, sem prejuízo das passagens de pedestre previstas no art. 2º, IV.

Parágrafo único. Não se enquadram neste artigo telões, caixas acústicas e outros equipamentos capazes de produzir barulho, os quais podem ser instalados somente em ambientes fechados, dotados de isolamento acústico adequado, conforme previsto no art. 19 desta Lei Complementar.

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

Art. 11. Nas áreas mencionadas no art. 2º, I e II, caso seja necessário remanejar redes de infraestrutura, os proprietários e os ocupantes interessados são responsáveis pelo ônus financeiro decorrente das obras, bem como pela preservação e pela manutenção do meio ambiente e da urbanização local e pela recuperação de quaisquer danos a eles causados.

§ 1º No caso das redes de infraestrutura sob a responsabilidade do Poder Público, os projetos e as obras são contratados diretamente pelos proprietários e pelos ocupantes interessados junto a concessionárias ou empresas credenciadas pelos órgãos competentes.

§ 2º Nas hipóteses do § 1º, os órgãos competentes devem aprovar os projetos e autorizar e fiscalizar a execução das obras e serviços.

§ 3º No caso das redes de infraestrutura sob a responsabilidade de empresas particulares, as obras são executadas da forma estabelecida pelas respectivas empresas. CA

CAPÍTULO III DA CONCESSÃO DE USO

Art. 12. A ocupação a título oneroso definida no art. 1º será permitida mediante concessão de uso, estabelecida com base no art. 48 da Lei Orgânica do Distrito Federal e nos termos desta Lei Complementar

Parágrafo único. O termo administrativo da concessão de uso de que trata esta Lei Complementar é firmado com o proprietário do imóvel ou seu procurador e assinado pela autoridade definida pelo Poder Executivo.

Art. 13. O valor do preço público cobrado pela concessão de uso onerosa prevista nesta Lei Complementar 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 Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o imóvel, expresso em campo próprio da guia de IPTU;

II – o tempo da concessão de uso acordado entre as partes citadas no art. 12, *parágrafo único.*

§ 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 que seja assegurada a inspeção periódica das condições da ocupação concedida e de que seja garantido o fiel cumprimento das exigências constantes desta Lei Complementar.

§ 2º O valor será cobrado pela Administração Regional do Guará e reajustado de acordo com o valor da base de cálculo especificada no *caput.*

§ 3º Ao proprietário ou procurador que ocupar área pública de forma diversa do

previsto nesta Lei Complementar será cobrado, a título de penalidade, valor correspondente ao dobro do valor da concessão de uso para o período hipotético de 1 (um) ano, calculado conforme as variáveis definidas no *caput*, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

§ 4º O preço público é devido a partir da vigência do termo de autorização precária de uso, nos termos do art. 24, sendo aplicada a seguinte redução para os 3 primeiros anos:

I – 100% do preço público calculado para os primeiros 12 meses;

II – 60% do preço público calculado para o segundo ano;

III – 30% do preço público calculado para o terceiro ano.

§ 5º São condições para a aplicação das reduções de que trata o § 4º:

I – a protocolização do pedido de regularização no prazo estabelecido no art. 23, *caput*;

II – o cumprimento dos prazos definidos na regulamentação desta Lei Complementar quanto ao licenciamento do projeto e à execução da obra;

III – o pagamento do preço público até a data do vencimento de cada parcela, conforme estabelecido pelo Poder Executivo;

IV – a adequação da calçada frontal ao lote em atendimento às normas de acessibilidade.

§ 6º Fica autorizada a Administração Regional do Guará a estender os benefícios do § 4º aos contratos já firmados até a data de publicação desta Lei Complementar, mediante solicitação dos respectivos concessionários.

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

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

§ 2º Devem constar, obrigatoriamente, do contrato cláusulas que especifiquem as responsabilidades dos concessionários pela:

I – preservação e pela manutenção do meio ambiente, da urbanização local e da infraestrutura instalada;

II – recuperação de quaisquer danos por eles causados;

III – conclusão da obra do projeto aprovado no prazo definido, sob pena de revogação do contrato de concessão.

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

Art. 15. O prazo máximo de vigência dos contratos de que trata esta Lei Complementar será de 15 (quinze) anos, podendo ser prorrogado por igual período, desde que satisfeitas as exigências desta Lei Complementar, mediante autorização legislativa, a critério do Governo do Distrito Federal.

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

Art. 17. Os agentes da Administração Regional do Guará 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 uso.

Art. 18. Os recursos provenientes da concessão de uso de que trata esta Lei Complementar serão destinados a fundo de natureza contábil que tenha por objetivo promover a preservação da Região Administrativa do Guará.

CAPÍTULO IV DAS POSTURAS

Art. 19. É proibido ocupar com mesas e cadeiras as áreas públicas situadas fora dos limites da projeção das coberturas das quadras 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 atividades que causam incomodidade sonora tem de se adequar ao disposto em legislação específica.

§ 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.

Art. 21. A faixa de 2m (dois metros) de que trata esta Lei Complementar e que ficará livre e totalmente desimpedida para a circulação de pedestres e de pessoas com deficiência será obrigatoriamente delimitada e identificada por sinalização horizontal e/ou vertical, em especial mediante marcas no solo e/ou calçadas, na forma e condições padronizadas a serem estabelecidas pelo órgão competente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 22. O lixo produzido pelos comércios locais deverá ser de total responsabilidade do comerciante, devendo ser acondicionado e depositado, de acordo com a legislação vigente, nos locais definidos pelo Poder Público

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 23. Os estabelecimentos que já ocupam área pública prevista nesta Lei Complementar devem protocolizar pedido de regularização junto à Administração Regional do Guará em até 120 dias da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os procedimentos de fiscalização ficam suspensos após o protocolo de regularização de que trata o caput até a manifestação do Poder Público, desde que sejam observados os prazos para o cumprimento de exigências do respectivo processo de licenciamento.

Art. 24. A Administração Regional do Guará deve emitir autorização precária de uso ao interessado desde que o pedido de regularização de que trata o art. 23 esteja acompanhado de projeto de arquitetura individual da unidade comercial e respectiva documentação.

§ 1º As autorizações precárias de uso são restritas às áreas permitidas passíveis de concessão.

§ 2º Nas hipóteses de ocupação a título oneroso, a autorização precária de uso deve conter a obrigação do pagamento do preço público nos termos do art. 13.

§ 3º A autorização precária de uso tem validade enquanto estiverem sendo observados os prazos para cumprimento de exigências no respectivo processo de licenciamento ou até a emissão da concessão conforme definido na regulamentação desta Lei Complementar.

§ 4º Nos casos de não cumprimento das exigências no prazo estabelecido ou de desistência do interessado, fica extinta a autorização precária.

§ 5º O descumprimento das disposições previstas neste artigo por parte dos interessados enseja o início imediato dos procedimentos de autuação pela fiscalização.

§ 6º O autorizado tem o prazo de 180 dias para adequação da ocupação existente, contados da data da emissão da autorização precária de uso.

Art. 25. Nos casos em que não haja alteração de projeto na unidade imobiliária, a análise do projeto individual da unidade, o licenciamento e a fiscalização respectivos ficam restritos à área objeto de concessão e ao tratamento de calçadas e passeios públicos.

Art. 26. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Art. 27. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 28. Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A presente propositura objetiva definir critérios para a ocupação de área pública mediante Concessão de Direito Real de Uso e Concessão de Uso, para as utilizações especificadas.

A concessão de direito real de uso encontra-se prevista no art. 325 da Lei Orgânica do Distrito Federal, como instrumento jurídico a ser utilizado para implementação das Políticas de Ordenamento Territorial e de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, bem como na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - o Estatuto da Cidade.

Por conseguinte, a proposta ora apresentada vem estabelecer os critérios para que a concessão de direito real de uso possibilite a utilização de áreas públicas em subsolo, solo ou espaço aéreo, desde que vinculadas a uma edificação.

A concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar, estabelecida com base nos artigos 7º e 8º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de junho de 1967, e considerando o que determina o art. 48 da Lei Orgânica do Distrito Federal, será aplicada, de forma onerosa ou não, nos limites das zonas de categoria urbana definidas no Macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, nos termos desta Lei Complementar, em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo.

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 quadras, os comerciantes e os usuários.

Pretende-se com a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar 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 prédios e edifícios;
- direitos e obrigações dos responsáveis pelos imóveis;
- garantia de acessibilidade aos pedestres e pessoas com 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; e
- multas e penalidades por descumprimento da norma, com efetivo estímulo ao seu cumprimento.

O Guará mudou muito desde o seu planejamento e mudaram também os negócios e

perfil dos consumidores da cidade. Com isso, as pequenas lojas do comércio local ficaram pequenas para desenvolver a atividade para a qual se propõe. A solução dos comerciantes foi ocupar a área pública nos arredores de suas lojas. São padarias que passaram a servir no local e usam parte da calçada, bares e restaurantes que colocam suas mesas em área pública, lojas que expõem seus itens e até outras pequenas lojas (várias de açai) que ocupam a área que estava destinada apenas para circulação.

A lei não é clara como cada comércio pode aproveitar a área pública e quanto deve pagar. Nem mesmo estão claras quais regras devem ser seguidas para garantir a segurança e a circulação das pessoas. Hoje, é cobrado um preço fixo por qualquer ocupação de área pública, seja um evento, um engenho publicitário, um estacionamento cercado ou um avanço do comércio. Não há um sistema integrado para acompanhar estas ocupações. Hoje, é impossível saber rapidamente quem está em dia com as taxas, quantos metros são ocupados, se a situação é regular ou não. O que dificulta também a fiscalização.

A proposta apresentada projeta dispõe apenas sobre áreas comerciais, tanto sob a marquise dos prédios, quanto áreas adjacentes. Esta área seria cedida ao comerciante que a pleitear por tempo determinado, a ser definido pela Administração Regional, mediante pagamento mensal pela área. Na prática, regulariza uma situação comum no Guará e em muitos casos de difícil reversão.

Um dos principais méritos da proposição é a preocupação com a mobilidade e acessibilidade. Ao mesmo tempo que autoriza a ocupação, estabelece regras rígidas para manter os passeios e acessos livres. Prevê pelo menos 1,5 m de circulação, sem mesas, lixeiras, contêineres ou algo que possa atrapalhar a passagem de pessoas. E os próprios ocupantes da área ou proprietários do comércio são os responsáveis de construir as calçadas segundo as premissas da lei.

Dessa forma, por se encontrar nos limites de iniciativa e competência do Distrito Federal e deste Legislativo, e diante do nítido interesse público abrangido pela questão, é que solicito aos nobres parlamentares o auxílio no sentido da aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em

(assinado eletronicamente)

DELMASSO

Deputado Distrital - Republicanos/DF



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO GERMANO DELMASSO MARTINS** - Matr. **00134**, **Deputado(a) Distrital**, em 01/10/2020, às 13:01, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **0217455** Código CRC: **2B5374BF**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 2º Andar, Gab 4- CEP 70094-902- Brasília-DF- Telefone: (61)3348-8042
www.cl.df.gov.br - dep.delmasso@cl.df.gov.br

00001-00032932/2020-45

0217455v6



PROPOSIÇÃO - PLC 057/2020

LIDO EM: 06/10/2020

Brasília, 06 de outubro de 2020



Documento assinado eletronicamente por ANNA CAROLINE DE ARAUJO LIMA - Matr. 22638, Assessor(a) de Apoio à Atividade do Plenário, em 06/10/2020, às 16:10, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0

Código Verificador: 0222668 Código CRC: 29016CC0.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 5º Andar, Sala 5.10- CEP 70094-902- Brasília-DF- Telefone: (61)3348-8275
www.cl.df.gov.br - seleg@cl.df.gov.br

00001-00032932/2020-45

0222668v2



DESPACHO

A Mesa Diretora para publicação (RICL, art. 153) e ao **SPL** para indexações e em seguida ao **SACP**, para conhecimento e providências protocolares, informando que a matéria tramitará, em análise de mérito, na **CAF** (RICL, art. 68, I, "c", "h" e "i") e **CDESCTMAT** (RICL, art. 69-B,"g", "h", "i" e "j") e, em análise de admissibilidade na **CEOF** (RICL, art. 65, I, "a") e **CCJ** (RICL, art. 63, I).

Brasília, 06 de outubro de 2020

MARCELO FREDERICO MEDEIROS BASTOS
Assessor Legislativo



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO FREDERICO MEDEIROS BASTOS** - Matr. 13821, Secretário(a) Legislativo - Substituto(a), em 06/10/2020, às 18:52, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **0222671** Código CRC: **B5A68DA3**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 5º Andar, Sala 5.10- CEP 70094-902- Brasília-DF- Telefone: (61)3348-8275
www.cl.df.gov.br - seleg@cl.df.gov.br