



Universidade de Brasília (UnB)

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU)

Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

A OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA NAS SUPERQUADRAS DE BRASÍLIA

Problematizando o Instrumento da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)

SCYLLA WATANABE



Brasília, DF

2021

SCYLLA WATANABE

A OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA NAS SUPERQUADRAS DE BRASÍLIA

Problematizando o Instrumento da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Projeto e Planejamento.

Orientador: Prof. Dr. Benny Schvarsberg.

Brasília, DF

2021

SCYLLA WATANABE

A OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA NAS SUPERQUADRAS DE BRASÍLIA

Problematizando o Instrumento da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Data da aprovação: 28 de maio de 2021.

Prof. Dr. Benny Schvarsberg
Orientador – PPG/FAU – UnB

Prof. Dr. Ricardo Trevisan
Membro titular – PPG/FAU – UnB

Dr. Carlos Madson Reis
Membro Externo

FICHA CATALOGRÁFICA

Watanabe, Scylla
Wo A ocupação de área pública nas superquadras de Brasília:
problematizando o instrumento da Concessão de Direito Real
de Uso (CDRU) / Scylla Watanabe; orientador Benny
Schvarsberg. -- Brasília, .
148 p.

Dissertação (Mestrado - Mestrado em Arquitetura e
Urbanismo) -- Universidade de Brasília, .

1. Brasília. 2. Concessão de Direito Real de Uso (CDRU).
3. Instrumento de política urbana. 4. Lei Complementar nº
755/2008. 5. Área Pública. I. Schvarsberg, Benny, orient.
II. Título.

À minha mãe, Luci Guimarães Watanabe.

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, professor Benny Schvarsberg, pela oportunidade de ser sua orientanda e pela generosidade nas orientações, tão enriquecedoras e precisas.

Ao meu marido, Marcos, e às minhas filhas, Maria Luísa e Clarice, pelo carinho, compreensão e apoio.

Às minhas irmãs, Lélia, Débora, Sandra e Janete, pelos momentos de acolhimento e descontração.

Ao meu psicoterapeuta André, que me possibilitou enxergar a importância do *processo* e a valorizar o momento presente.

Às minhas amigas Erika e Marecilda, pela cumplicidade.

Aos meus colegas e amigos do trabalho Julyana, Roberta, Cláudia, Lídia, Cristiano, Otamá e Hermínio, pelo apoio e consideração.

À colega Rayane Montezuma, pela disposição e presteza.

À Secretária Executiva Giselle Moll Mascarenhas, em nome da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Governo do Distrito Federal (Seduh/GDF), pela oportunidade de dedicação exclusiva ao mestrado.

– *Como o Sr. virou urbanista sem nunca ter estudado sistematicamente?*

– *Urbanismo era dado no último ano da Escola. Depois, com Le Corbusier, voltei a me interessar pelo assunto. O Corbusier tratava o urbanismo como coisa fundamental e a arquitetura como coisa complementar. Foi com ele que me apaixonei por urbanismo. Não dá para separar a arquitetura do urbanismo.*

– *Havia uma ideia socialista por trás de Brasília?*

– *Talvez. Embora não me considere socialista, no fundo, a minha abordagem tinha sempre um lastro socialista. Mas foi sem querer. Nunca pensei em conotações políticas. Eu sempre fui muito liberal. Na página final do livro, escrevo que não sou socialista nem capitalista e vou explicando o que sou. Brasília saiu daquele jeito porque eu já estava imbuído do interesse social, sem estar consciente disso.*

Lucio Costa em entrevista a Mario Cesar Carvalho, da *Folha de S. Paulo* (COSTA, 2018, p. 610).

RESUMO

A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) foi um dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001. Foi instituída, originalmente, no Brasil, pelo Decreto-Lei nº 271/1967. No mesmo ano, foi publicado o Decreto N nº596/1967 que permitiu a ocupação de área pública, para os blocos residenciais das superquadras, regulamentando a CDRU em Brasília. Ao compará-la com a disposta no Estatuto da Cidade, surgiu a premissa de que nos moldes como é utilizada não guarda afinidade com o instrumento de política urbana. O objetivo foi analisá-la considerando que foi concebida para atender ao interesse social. Verificou-se que enquanto a CDRU aplicada aos blocos residenciais localizados nas superquadras guarda relação histórica com o modo de apropriação do espaço pelo partido arquitetônico modernista, consolidou-se na cidade pela oportunidade de aumento do potencial construtivo agregado ao valor da localização. Foi adotado o método experimental com análise quantitativa dos dados contidos em alvarás de construção e cartas de habite-se. O recorte espacial abrangeu as projeções residenciais multifamiliares do Setor de Habitação Coletiva Norte (SHCN), faixas 100 e 300, e da 1ª etapa do Setor de Habitação Coletiva Noroeste (SHCNW). Foi realizada a análise dos dados emitidos de 1977 até 2018. Estimou-se que os dois setores utilizaram 676.291,62m² de área pública. Concluiu-se que a utilização mais intensa do solo urbano resultou em maior arrecadação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ao DF. Porém, sem a previsão de cobrança de preço público, não houve a captura do investimento público realizado nas áreas estudadas, impossibilitando seu repasse para áreas carentes de infraestrutura em Brasília.

Palavra-chave: Superquadra. Concessão de Direito Real de Uso. CDRU. Área pública. Lei Complementar nº 755/2008.

ABSTRACT

The Granting Royal Right of Use (CDRU) was one of the urban instruments provided for in the City Bylaw, Law No. 10257/2001. It was originally instituted in Brazil by Decree-law No. 271/1967. In the same year, Decree N 596/1967 was published, which allowed the occupation of a public area for the residential blocks of the superblocks, regulating the CDRU in Brasília. When comparing the CDRU of Brasília, as provided in the City Bylaw, the premise arose that it doesn't have similarity with the urban policy instrument. The objective was to analyse the CDRU applied to the residential block, considering that it was conceived to serve the social interest. It was found that while the CDRU applied to residential blocks located in the superblocks is related to the mode of appropriation of space by the modernist architectural party, it has consolidated in the city by the opportunity to increase the aggregate constructive potential to the value of the location. The experimental method was adopted with quantitative analysis of the data contained in building permits. The spatial section included the multifamily residential projections of the North Collective Housing Sector (SHCN), 100 and 300, and of the 1st stage of the Northwest Collective Housing Sector (SHCNW). It was performed an analysis of construction permit data, issued from 1977 to 2018. It was estimated that the two sectors used 676,291.62m² of public area. It was concluded that the more intense use of urban land resulted in a higher collection of Property and Urban Land Tax (IPTU) to the Federal District of Brazil. However, without the forecast of charging public prices, there was no capture of public investment made in the studied areas, making it impossible to transfer them to areas lacking infrastructure in Brasília.

Keywords: Superblock. Granting Royal Right of Use. CDRU. Public Area. Complementary Law No. 755/2008.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<i>Figura 1</i>	Foto aérea do Distrito Federal com destaque para área do Conjunto Urbanístico de Brasília	1
<i>Figura 2</i>	Foto aérea do Conjunto Urbanístico de Brasília	5
<i>Figura 3</i>	Projeto para a Cidade Radiante – 1931 e esboço da <i>Cidade Verde</i> de Le Corbusier	6
<i>Figura 4</i>	Projeto do Plano Piloto de Brasília, vencedor do concurso de 1957	6
<i>Figura 5</i>	Foto da Rua Álamo no Núcleo Habitacional Maria Tereza, Diadema, SP	23
<i>Figura 6</i>	Foto do SQN 106, Bloco A. Utilização de área pública para torre de circulação vertical	26
<i>Figura 7</i>	Foto do SQNW 111, Bloco C. Utilização de área pública para varandas	30
<i>Figura 8</i>	Planta SQ-N PR 273/2, SQN 306	36
<i>Figura 9</i>	Data de Registro da planta SQ-N PR 273/2, SQN 306, em 25//1962 e data de elaboração da prancha de 11/1/1965	36
<i>Figura 10</i>	Planta SQ-N PR 7/1, registrada em 25/9/1962, contendo a superquadra inteira como unidade imobiliária	37
<i>Figura 11</i>	Registro da planta SQ-N PR 7/1, em 25/9/1962, com data de registro igual ao da planta SQ-N PR 273/3 para a SQN 306	38
<i>Figura 12</i>	Planta urbanística PR231/4, elaborada em 1962 e registrada em 1968, para a SQN 312. Destaque para as coberturas para garagem que foram construídas em área pública. Projeto de autoria de Luigi Pratesi, IAPB	39
<i>Figura 13</i>	Mapa de expansão urbana do Plano Piloto, conforme Brasília revisitada. Anexo II do Decreto nº 10.829/1987, com a indicação das áreas residenciais Sudoeste e Noroeste	41
<i>Figura 14</i>	Foto aérea da SQN 102, com a presença das torres de circulação vertical em área pública e da arborização permeando os blocos residenciais	45
<i>Figura 15</i>	Planta urbanística da SQS 112, com destaque para as torres de circulação e coberturas para garagem em área pública	48
<i>Figura 16</i>	Projeto de arquitetônico e urbanístico de Oscar Niemeyer – SQS 108. Destaque para as torres de circulação e coberturas para garagem em área pública	48
<i>Figura 17</i>	Foto da SQS 111, Bloco K, exemplo de edifício com cobertura de garagem em área pública	49
<i>Figura 18</i>	Croqui de Lucio Costa para a superquadra	52
<i>Figura 19</i>	Planta urbanística da SQN 310 com projeções residenciais em formato retangular e em “H”	52
<i>Figura 20</i>	Planta urbanística da SQN 204 com projeções em forma de “H”	52
<i>Figura 21</i>	Bloco residencial de Lucio Costa – Parque Guinle, 1940	53
<i>Figura 22</i>	Foto interna da SQS 105, com o mesmo padrão arquitetônico dos blocos do Parque Guinle	53
<i>Figura 23</i>	Perspectiva da “unidade de habitação” de Marselha, de Le Corbusier	55
<i>Figura 24</i>	Projeto urbanístico de Hélio Uchoa para a SQS 105, não executado	56
<i>Figura 25</i>	SQS 108, Bloco residencial de projeto-padrão de Oscar Niemeyer	58
<i>Figura 26</i>	SQS 104, Bloco residencial – projeto-padrão de Oscar Niemeyer	58
<i>Figura 27</i>	SQN 312, Blocos A e B – Cobertura para garagem em área pública	58

<i>Figura 28</i>	Capa do Decreto N nº 596/1967, republicado em 1980	63
<i>Figura 29</i>	Foto da SQN 303, Bloco G, com torres de circulação vertical em área pública, em destaque	71
<i>Figura 30</i>	Foto da SQN 303, Bloco H, com torre de circulação vertical e varanda em área pública, em destaque	71
<i>Figura 31</i>	Foto da SQNW 107, Bloco D, com torres de circulação vertical em área pública, em destaque	71
<i>Figura 32</i>	Foto da SQNW 111, Bloco B, com torres de circulação vertical em área pública, em destaque	71
<i>Figura 33</i>	Croqui esquemático da compensação de área, com destaque para as reentrâncias, em amarelo	73
<i>Figura 34</i>	Foto da SQN 303, Bloco C, com varanda em área pública, em destaque	74
<i>Figura 35</i>	Foto da SQN 303, Bloco F, com varanda em área pública, em destaque	74
<i>Figura 36</i>	Croqui ilustrativo sobre a varanda em área pública e a expansão de compartimento	75
<i>Figura 37</i>	Foto da SQNW 110, Bloco F, com expansão de compartimento, varanda e área técnica em área pública, em destaque	76
<i>Figura 38</i>	Foto da SQNW 108, Bloco C, com expansão de compartimento e varanda em área pública, em destaque	76
<i>Figura 39</i>	Foto da SQNW 311, Bloco C, com área técnica em área pública, em destaque	77
<i>Figura 40</i>	Foto da SQNW 311, Bloco A, com área técnica usada como área de serviço	77
<i>Figura 41</i>	Evolução da morfologia e do aumento de área construído a partir da CDRU	78
<i>Figura 42</i>	Foto de estreitamento de passeio – SQN 103	81
<i>Figura 43</i>	Foto de estreitamento da calçada – SQNW 109	81
<i>Figura 44</i>	Foto da rampa de acesso à garagem na pista – SQS 107	82
<i>Figura 45</i>	Foto de rampa de acesso à garagem interrompendo a circulação do pilotis – SQN 302	82
<i>Figura 46</i>	Foto de grelha de ventilação do subsolo em área pública – SQNW 108	82
<i>Figura 47</i>	Foto da SQNW 107, Blocos I e J, com diminuição de oferta de vagas de estacionamento	83
<i>Figura 48</i>	Foto da SQN 315, Bloco D – Diminuição de oferta de vagas de estacionamento	83
<i>Figura 49</i>	Foto da SQNW 111, Blocos A e B – Diminuição de oferta de vagas de estacionamento, em destaque	84
<i>Figura 50</i>	Foto da SQNW 10, Bloco H, rampa de acesso à garagem, interferência no projeto paisagístico	84
<i>Figura 51</i>	Foto da SQS 105, Bloco K, barreira provocada pelo afloramento do subsolo	85
<i>Figura 52</i>	Foto da SQNW 109, Bloco F, barreira provocada pelo afloramento do subsolo	85
<i>Figura 53</i>	Foto da SQN 111, Bloco D, pilotis elevado decorrente do afloramento do subsolo	86
<i>Figura 54</i>	Foto aérea com a indicação das superquadras da Asa Sul, Asa Norte, Sudoeste e Noroeste	87
<i>Figura 55</i>	Foto aérea com a indicação do recorte espacial, SHCN/SQN e SHCNW/SQNW	89
<i>Figura 56</i>	Mapa com a indicação do recorte espacial	93
<i>Figura 57</i>	Trecho 1: 112 a 116 e 312 a 316	95
<i>Figura 58</i>	Trecho 2: 107 a 111 e 307 a 311	96

<i>Figura 59</i>	Trecho 3: 102 a 106 e 302 a 306	96
<i>Figura 60</i>	Mapa da 1ª etapa do setor Noroeste	98

LISTA DE QUADROS

<i>Quadro 1</i>	Comparação entre as legislações distritais sobre a CDRU	66
<i>Quadro 2</i>	Dados e informações sobre a edificação construída na proj. 8 da SQN 110	78
<i>Quadro 3</i>	Quantitativos de dados encontrados do SHCN/SQN, 100 e 300	94
<i>Quadro 4</i>	Porcentagens de dados analisados do SHCN/SQN, 100 e 300	94
<i>Quadro 5</i>	Quantitativos e porcentagens de dados encontrados do SHCNW/SQNW, 1ª etapa	97

LISTA DE GRÁFICOS

<i>Gráfico 1</i>	Índice de área pública concedida (IAPC)	101
<i>Gráfico 2</i>	Porcentagem de área pública concedida (PAC)	101
<i>Gráfico 3</i>	Área de concessão em subsolo	102
<i>Gráfico 4</i>	Área de concessão em espaço aéreo	103
<i>Gráfico 5</i>	Área de concessão no nível do solo	103
<i>Gráfico 6</i>	Área de concessão de outra natureza	104
<i>Gráfico 7</i>	Valores absolutos de área de concessão de área pública	105
<i>Gráfico 8</i>	Evolução da concessão de área pública – SHCN/SQN – 1977 a 2018	105
<i>Gráfico 9</i>	Evolução da concessão de área pública – SHCNW/SQNW - 2009 a 2018	106

SIGLAS E ABREVIATURAS

ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
CAP	Central de Aprovações
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CAUMA	Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
CF	Constituição Federal
CIAM	Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna
CLDF	Câmara Legislativa do Distrito Federal
Conplan	Conselho de Planejamento Territorial e Urbano
CPCOE	Comissão Permanente do Código de Obras e Edificações
CUB	Conjunto Urbanístico de Brasília
DA	Divisão de Arquitetura
DF	Distrito Federal
Diaap	Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos
Dipre	Diretoria de Preservação
DU	Divisão de Urbanismo
DUA	Departamento de Urbanismo e Arquitetura
Ftape	Força-Tarefa para Aprovação de Projetos de Edificações
Fundurb	Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal
GDF	Governo do Distrito Federal
Geoportal	Portal Georreferenciado do Distrito Federal
IAPB	Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários
IAPI	Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários
IPDF	Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do DF
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LC	Lei Complementar
MDE	Memorial Descritivo
NGB	Norma de Edificação, Uso e Gabarito
NGC	Norma Geral de Construção
Novacap	Companhia Urbanizadora da Nova Capital

PDOT	Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF
PPB	Plano Piloto de Brasília
PPCUB	Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília
Purp	Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação
RA	Região Administrativa
SCLRN	Setor Comercial Local Residencial Norte
Seduh	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF
Segeth	Secretaria de Estado e Gestão do Território e Habitação do DF
SHCN	Setor de Habitação Coletiva Norte
SHCNW	Setor de Habitação Coletiva Noroeste
SHCSW	Setor de Habitação Coletiva Sudoeste
SQN	Superquadra Norte
SQNW	Superquadra Noroeste
Terracap	Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal
TJDFT	Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	Objeto, objetivo, principais referências teóricas e metodologia	1
CAPÍTULO 1	CDRU como instrumento de política urbana	16
1.1	Breve histórico sobre o direito de propriedade no Brasil e a função social da cidade e da propriedade	16
1.1.1	A reforma urbana e a função social da cidade e da propriedade	18
1.1.2	Objetivo do Estatuto da Cidade	19
1.2	A CDRU e seu papel como instrumento de política urbana	20
1.2.1	A CDRU no Decreto-Lei nº 271/1967	21
1.2.2	A CDRU presente no Decreto N nº596/1967	24
1.2.3	A CDRU no Estatuto da Cidade	25
1.3	O parcelamento da superquadra do Plano Piloto de Brasília e a valorização da propriedade privada	27
CAPÍTULO 2	A experiência e a trajetória da CDRU em Brasília	32
2.1	Aspectos históricos da concessão de área pública na superquadra do PPB	32
2.1.1	Superquadra: condomínio ou área pública?	33
2.1.2	A planta urbanística	38
2.1.3	O pilotis e a garantia da livre circulação dos pedestres nas superquadras	40
2.1.4	A preservação do CUB e a manutenção das áreas verdes da superquadra	41
2.2	Início da concessão de área pública na superquadra	45
2.2.1	Elaboração dos projetos para a superquadra	46
2.2.2	Início da ocupação de área pública	48
2.3	A relação da arquitetura dos blocos residenciais e a CDRU	50
2.3.1	O traçado urbanístico da superquadra	51
2.3.2	O tecido urbano das superquadras	52

CAPÍTULO 3 A legislação da CDRU para os blocos residenciais das superquadras	61
3.1 A evolução das normas urbanísticas distritais da CDRU para os blocos residenciais das superquadras	61
3.1.1 Primeira legislação distrital de ocupação de área pública para as superquadras	62
3.1.2 Separação da legislação da CDRU do Código de Obras e Edificações de Brasília	63
3.1.3 Lei Complementar nº755/2008 e a preservação do CUB	67
3.2 Os elementos construtivos permitidos pela legislação da CDRU para os blocos residenciais das superquadras	69
3.2.1 Torre de circulação vertical	70
3.2.2 Garagem em subsolo	71
3.2.3 Compensação de área	73
3.2.4 Varanda e expansão de compartimento	74
3.2.5 Área técnica na fachada do bloco residencial	76
3.2.6 Aumento de área construída a partir da utilização da CDRU	77
3.3 O impacto da aplicação da CDRU no urbanismo das superquadras	80
3.3.1 Improvisos em área pública decorrente da falta de planejamento urbano adequado	81
3.3.2 Afloramento do subsolo	84
CAPÍTULO 4 Estudo de caso: superquadras, faixas 100 e 300, do SHCN e do SHCNW, 1ª etapa	87
4.1 Características das áreas de estudo	87
4.1.1 Documentos analisados	92
4.2 Dados levantados e principais achados	98
4.3 Análise e discussão	106
CONSIDERAÇÕES FINAIS	108
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	115
APÊNDICE A – Entrevista com a arquiteta urbanista Marília Pacheco Machado	122

APÊNDICE B – Cronologia das leis distritais da CDRU nas superquadras	131
APÊNDICE C – Planilhas com os dados trabalhados na pesquisa	132
ANEXO I – Lei Complementar nº 755/2008	140

INTRODUÇÃO

Objeto, objetivo, principais referências teóricas e metodologia

Esta dissertação abordou o tema da “ocupação de área pública”, que na experiência de Brasília¹ se traduz na construção de edifício,² ou parte dele, em área pública, entendida como bem dominical.³

A utilização de área pública abordada é aquela com previsão em legislação urbanística. No Distrito Federal (*Figura 1*), há a Lei Complementar nº 755/2008, que define critérios para ocupação de área pública mediante Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e Concessão de Uso, para as utilizações que especifica. Com a aplicação da CDRU, a partir da aprovação ou habilitação do projeto arquitetônico, é permitido construir além dos limites do lote privado, em subsolo, em espaço aéreo e no nível do solo.

Figura 1- Foto aérea do Distrito Federal com destaque para área do Conjunto Urbanístico de Brasília



Fonte: Geoportal.

1 Brasília é entendida aqui como Distrito Federal. Brasília abrange o Plano-Piloto, Sudoeste e Noroeste e estão inseridos no Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB).

2 A Lei Complementar nº 755/2008 permite também a ocupação de área pública, do tipo Concessão de Uso, para implantação de infraestrutura de energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto, radiodifusão sonora e de sons e imagens, gás canalizado, entre outros serviços e atividades que impliquem o uso de bens do Distrito Federal.

3 Segundo Turra (2003), a CDRU só pode ocorrer em bem dominical, ou seja, que não esteja destinado a algum uso específico (TURRA, 2003, p. 35).

Após anos trabalhando com aprovação de projetos e planejamento urbano, foi possível perceber que as edificações residenciais multifamiliares localizadas nas superquadras dependem da ocupação de área pública para atender ao programa arquitetônico proposto. Entretanto, aparentemente, essa utilização de área pública não é revertida diretamente na produção de maior igualdade social na cidade, uma vez que esta é não onerosa, ou seja, isenta de pagamento de preço público pela sua utilização. A partir dessa percepção, foi formulada a premissa de que a concessão de direito real de uso (CDRU), nos moldes como é utilizada nas superquadras de Brasília, não guarda afinidade com o instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade.

O objeto desta dissertação é o estudo da CDRU em Brasília. O objetivo é analisar a CDRU aplicada ao bloco residencial, localizado nas superquadras de Brasília, considerando que foi concebida para atender ao interesse social.

A desigualdade espacial é devida em parte à segregação espacial,⁴ que, por sua vez, relega para as periferias das cidades a população desassistida economicamente e socialmente pelo Estado. Essa população, além da distância a percorrer até o local de trabalho,⁵ reside em local onde são precários: a infraestrutura urbana, o saneamento básico e os espaços públicos para convívio da comunidade, ou seja, fatores desejáveis a uma vida digna na cidade.

A CDRU, além de instrumento de política urbana na busca do “direito à cidade”, é uma legislação que produz efeitos no espaço urbano. Foi possível verificar que sua aplicação, em conjunto com a lei de uso e ocupação do solo, possibilitou a flexibilização do projeto arquitetônico e o aumento de área construída. Contudo, ao possibilitar sua incidência em área pública, o projeto arquitetônico produziu efeitos na qualidade do espaço público.

Henri Lefebvre (2016), autor do livro *O direito à cidade*, conceituou a segregação espacial como decorrente da “explosão das antigas morfologias”, criando as periferias das cidades (LEFEBVRE, 2016, p. 152). Para ele a segregação submeteu a classe operária “à

4 Reis (2011) caracteriza Brasília como sendo uma capital administrativa, mas também “centro metropolitano de uma região geoeconômica heterogênea, fragmentada, dispersa e de grande precariedade social” (REIS, 2011, p. 66).

5 A oferta de trabalho no Plano Piloto promove o conhecido movimento pendular. Velloso (2016) aponta que “O DF é caracterizado por apresentar um forte movimento pendular entre as várias regiões administrativas e a área central, contabilizando 215.000 pessoas se locomovendo diariamente em direção ao Plano-Piloto por motivo de trabalho” (PDAD/2013). Fonte: <<http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/Bras%C3%ADlia-em-Debate-13.pdf>>.

miséria de seu habitar” e a excluiu do direito à cidade, ou seja, a excluiu da vida urbana, do encontro e das trocas e do pleno uso dos momentos que a vida na cidade possibilita. A ideia de função social da propriedade e da cidade decorreu do direito à cidade.

O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade (LEFEBVRE, 2016, p. 147, grifos nossos).

Na história das cidades, o direito à cidade vai ter como contraponto o direito de propriedade. Na França, o Código Civil outorgado por Napoleão Bonaparte atendeu aos anseios da burguesia, classe ascendente e ligada ao capitalismo, ao mesmo tempo que valorizava a propriedade privada. Assim, a propriedade de terra urbana esteve relacionada ao acúmulo de riqueza das famílias burguesas.

Conforme relatou Kenneth Frampton (2008) em *História crítica da arquitetura moderna*, a propriedade privada adquire novos contornos na Europa, após a 2ª Guerra Mundial, com as experiências urbanísticas promovidas pelos CIAMs,⁶ lideradas por Le Corbusier,⁷ e que tiveram como resultado a Carta de Atenas, publicada em 1943 (FRAMPTON, 2008, p. 328). A Carta postulava que a terra urbana deveria ser do Estado e por ele utilizada para a promoção de justiça social na distribuição de habitação, sem a utilização de lote particular. O Estado seria promotor do direito à cidade, traduzido aqui como a função social da propriedade urbana.

No Brasil, o Código Civil de 1916 seguiu a mesma linha do Código de Napoleão no que dizia respeito à valorização do direito de propriedade (CARDOSO, 2008, p. 18).

Para Edésio Fernandes e Betânia Alfonsin (2003), coordenadores e coautores do livro *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*, a história das cidades brasileiras é marcada pela valorização da propriedade privada. Segundo Fernandes (1998, p.6), as decisões sobre o controle do uso do solo urbano e o desenvolvimento da terra urbana se

6 Os Congrès Internationaux d'Architecture ou Congressos Internacionais da Arquitetura Moderna (CIAMs) tiveram início em 1928, em Sarraz [França]. Para Frampton, o congresso de 1933 foi dominado por Le Corbusier, que alterou a ênfase para o planejamento urbano: “O CIAM IV, de 1933, foi sem dúvida o congresso mais abrangente do ponto de vista urbanístico [...] Dele surgiram os artigos da Carta de Atenas [...]” (FRAMPTON, 2008, p. 328).

7 O arquiteto e urbanista Le Corbusier, para Frampton, “teve papel absolutamente central e embrionário [...] no desenvolvimento da arquitetura do século XX [...]” (FRAMPTON, 2008, p. 179).

pautavam no direito de propriedade, e as cidades eram vistas “meramente como um conjunto de lotes de propriedade privada e algumas áreas públicas” (FERNANDES, 1998, p. 6). As desigualdades sociais no Brasil foram acentuadas na medida em que a terra urbana foi tratada como uma mercadoria de ascensão das classes mais abastadas⁸ (ALFONSIN; FERNANDES, 2003).

Nabil Bonduki (2017 a), ao estudar a história da habitação social no livro *Origens da habitação social no Brasil*, verificou que o direito de propriedade deu ainda mais força ao mercado rentista, no qual os proprietários de imóveis urbanos lucravam com a construção de moradia para os trabalhadores, em casas de aluguel e em cortiços. De acordo com a visão de Bonduki (2017 a), o direito de propriedade era apoiado no Código Civil e tinha um caráter absoluto, segundo o qual o proprietário poderia alugar ou não, reajustar o valor do aluguel, ou mesmo despejar famílias de acordo com seu interesse, sem qualquer responsabilidade com a questão social. Porém, em 1942, com a aprovação da Lei do Inquilinato,⁹ os proprietários de lotes urbanos tiveram seus direitos restringidos, com limitação do direito de propriedade, dando início à aplicação da função social da propriedade no Brasil (BONDUKI, 2017 a).

No Brasil, no final da década de 1950, o desenvolvimento do projeto urbanístico de Brasília ocorreu em um momento em que o direito de propriedade fazia parte da realidade dos arquitetos, engenheiros e técnicos envolvidos em sua construção. Porém Lucio Marçal Ferreira Ribeiro Lima Costa (1902-1998)¹⁰ estava imbuído dos “novos princípios funcionais de conceber, projetar e construir”. (*Figura 2*) Descreveu o Movimento Moderno, seus princípios e sua influência sobre a vida profissional dele em *Registro de uma vivência*, e relatou como sua visão de arquiteto se modificou desde sua formação na Escola Nacional de Belas-Artes até o seu encontro com os CIAMs e com as obras de Charles-Édouard Jeanneret – Le Corbusier (1887-1965).

8 “A terra urbana é uma mercadoria tanto mais cara quanto mais dotada de investimentos públicos e, em nossa tradição política, o maior investimento depende de quanto mais promíscuas forem as relações de seus proprietários com os gestores urbanos” (ALFONSIN; FERNANDES, 2003).

9 A Lei do Inquilinato, que restringiu a livre negociação dos aluguéis, limitou o direito de propriedade ao determinar o congelamento dos aluguéis e com isso trazer à tona a questão social da moradia e a necessidade do Estado de prover moradia digna aos trabalhadores. Permaneceu vigente até 1964 (BONDUKI, 2017a, p. 218).

10 Autor do projeto do PPB, vencedor do concurso da capital, realizado em 1956.

Figura 2- Foto aérea do Conjunto Urbanístico de Brasília

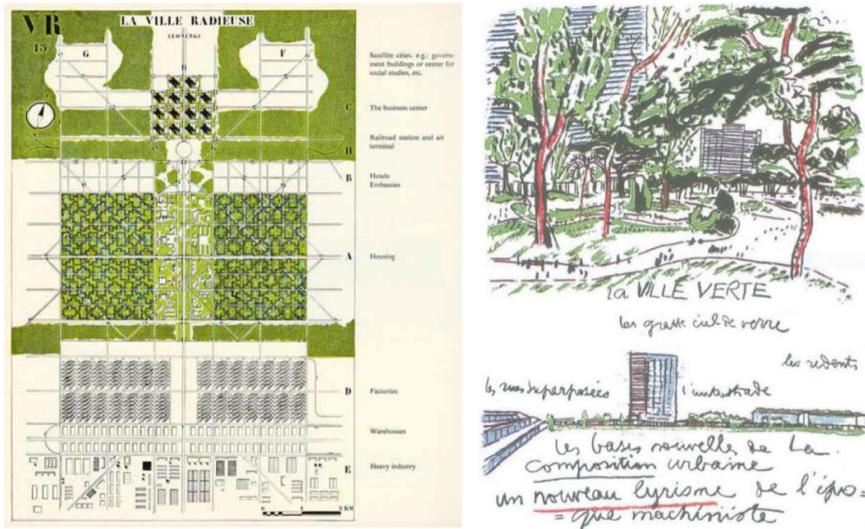


Fonte: Google earth.

Na dissertação de Marília Pacheco Machado (2007), *Superquadra: pensamento e prática urbanística*, foi possível confirmar a influência do ideário urbanístico de Le Corbusier na elaboração da superquadra de Lucio Costa, especialmente em relação ao projeto da Cidade Radiante¹¹ (Figura 3). Para a autora, Lucio Costa pretendeu para a superquadra um modelo que rompesse com o tecido da cidade tradicional. Acreditava, assim como Le Corbusier, “[...] que a imposição de uma nova ordem de distribuição das atividades no tecido urbano, o abandono do quarteirão convencional e a adoção generalizada de edificações isoladas entre si e elevadas sobre pilotis iriam eliminar o ‘caos’ das cidades tradicionais” (MACHADO, 2007, p. 45).

¹¹ O nome original em francês é *Ville Radieuse*.

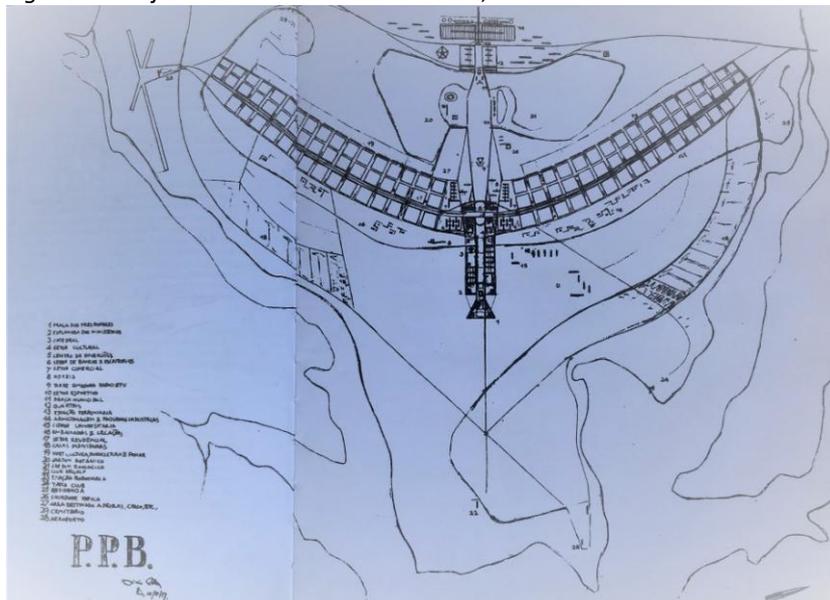
Figura 3 - Projeto para a Cidade Radiante – 1931 e esboço da Cidade Verde de Le Corbusier



Fonte: TORRES, 2016, p. 38.

Lucio Costa descreveu sua proposta de projeto para Brasília na *Memória descritiva do Plano Piloto* ou *Relatório do Plano Piloto (RPP)* (Figura 4), em 23 itens. No item 22, detalhou sua solução para resolver “o problema de como dispor do terreno e torná-lo acessível ao capital particular” (COSTA, 2018, p. 294). Para Antônio Carlos Cabral Carpintero (1998), autor da tese *Brasília: prática e teoria urbanística no Brasil, 1956-1998*, Lucio Costa propôs nesse item que, para além da ideia de condomínio, houvesse uma “propriedade coletiva do solo” (CARPINTERO, 1998, p. 153), baseado em uma questão formal e não idealista, no que diz respeito aos aspectos econômicos e sociais preconizados pelo movimento moderno.

Figura 4 - Projeto do Plano Piloto de Brasília, vencedor do concurso de 1957



Fonte: COSTA, 2018 p. 296.

A partir da percepção de Francisco Leitão (2003) demonstrada em sua dissertação *Do risco à cidade: as plantas urbanísticas de Brasília, 1957-1964*, o projeto para o Plano Piloto de Brasília (PPB) ocorreu “paulatinamente” em decorrência de modificações e adequações que vieram após a conclusão do concurso para a capital e contou com a participação de duas equipes de arquitetos urbanistas atuando paralelamente na execução dos projetos urbanísticos e arquitetônicos.

A solução de moradia adotada por Lucio Costa para as superquadras do PPB foi a “unidade de habitação”¹² de Le Corbusier. Os projetos arquitetônicos desenvolvidos à época para os primeiros blocos residenciais, principalmente, por Oscar Ribeiro de Almeida Niemeyer Soares Filho (1907-2012) e Nauro Jorge Esteves (1923-2007), se apropriaram da área da superquadra como um todo, sem que houvesse limites de lote privado (MACHADO, 2020).

Em 1967, já sob o governo militar, a CDRU foi instituída em âmbito federal, pela primeira vez, com a publicação do Decreto-Lei nº 271/1967. Esta legislação possibilitou a utilização de área pública por um particular mediante a concessão para finalidade de “regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas” (BRASIL, 1967).

Em Brasília, conforme relatou Marília Pacheco Machado (2020), em entrevista concedida à autora, com a mudança no governo federal, após o golpe militar de 64, frente à necessidade de valorização da propriedade privada e à criação de lotes para venda, o modelo de parcelamento “utópico” adaptou-se à nova realidade. Foi realizado o parcelamento da superquadra e adotado um tipo de lote privado, chamado de projeção.¹³

12Bonduki (2017a) trata sobre a influência de Le Corbusier e sua “unidade de habitação” nos projetos arquitetônicos de blocos destinados à habitação: “Por outro lado, várias propostas espaciais modernas, difundidas principalmente por Le Corbusier e aplicadas nas *unités d’habitation* – como teto-jardins, pilotis e ruas internas, passam a estar intimamente vinculadas à implantação de equipamentos comunitários, que as legitimam. Modificava-se a relação entre o público e o privado, rompendo-se as fronteiras que os separavam e criando-se a noção de que não se habita apenas a casa e sim um conjunto de equipamentos e serviços coletivos. Arquitetura e urbanismo tornam-se indissociáveis” (BONDUKI, 2017a, p. 156).

13Para Machado, a projeção é a unidade de parcelamento da superquadra (MACHADO, 2007, p. 92).

A projeção do bloco residencial da superquadra foi representada, em sua maioria,¹⁴ em formato retangular e foi levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis para ser disponibilizada à venda. Porém, diversos blocos residenciais continham torres de circulação vertical para abrigar a escada e os elevadores e, algumas vezes, coberturas para garagem construídas no térreo. Ambas extrapolavam o formato retangular delimitado pela projeção. A solução para a ocupação de área pública foi dada pelos técnicos à época, por meio da publicação do Decreto N nº 596/1967,¹⁵ visando ao atendimento do partido e ao programa arquitetônico dos blocos residenciais. Percebeu-se que a venda de lotes era imprescindível ao financiamento das obras públicas da própria Capital e vinha ao encontro, também, da visão do direito de propriedade.

Verificou-se que ambas as legislações, Decreto-Lei nº 271/1967 (presidente Humberto Castello Branco) e Decreto N nº 596/1967 (prefeito Plínio Cantanhede), encontraram-se ligadas temporalmente, fato que não pareceu ter sido ao acaso, em razão da falta de autonomia do governo distrital. Conforme relato de Machado (2020), “até esse momento, em 67, por exemplo, a prefeitura de Brasília e a área federal tinham uma atuação muito próxima [...] talvez esse Decreto-lei [federal] tenha vindo até para sanar [a questão de as torres estarem em área pública].”

Ao longo do texto foi realizada reflexão sob a ótica do direito de propriedade e como essa visão influenciou a mudança do modelo de parcelamento da superquadra do PPB. Embora estivesse sob os preceitos fundiários da Carta de Atenas, que se pautava pela ausência do lote privado no intuito de empoderar o Estado para a distribuição social da terra urbana, a superquadra resultou em um híbrido, em que a projeção é a unidade privada, dependente, desde 1967, da ocupação de área pública para o desenvolvimento do programa arquitetônico do bloco.

A legislação distrital da CDRU produziu mudanças morfológicas nos blocos residenciais, que deixaram de ser lâminas horizontais e passaram a ser blocos “encorpados” (MACHADO, 2007, p. 135). Além disso, como implicação urbanística, comprometeu a ideia do “chão livre” preconizado por Lucio Costa, ao criar barreiras e impedimentos à livre circulação

14 Segundo Machado, foi “possível reconhecer a predominância absoluta da forma retangular nas projeções das superquadras do Plano Piloto de Brasília [...] 96,04%” (MACHADO, 2007, p. 94).

15 Conclusão delineada por Machado (2020) em entrevista concedida à autora em 10/9/2020.

de pedestres no pilotis e no espaço público, decorrentes de afloramento de subsolo, em relação ao perfil natural do terreno.

Enquanto isso, a CDRU na experiência brasileira, na década de 1980, era aplicada como principal instrumento jurídico utilizado para a regularização fundiária de população de baixa renda em áreas públicas. Para Vera Maria Weigand (2003), no seu texto “Concessão de Direito Real de Uso: um discurso insustentável”, a concessão de direito real de uso, a partir dessa década, foi propagada como excelente instrumento para a regularização fundiária de população de baixa renda em terreno público (WEIGAND, 2003, p. 356). Segundo a autora, a CDRU possibilitou uma intervenção pública para o aproveitamento de terrenos públicos e privados, atendendo aos interesses da coletividade, na produção de uma sociedade mais justa e solidária (WEIGAND, 2003, p. 355).

No ano de 1987, Lucio Costa apresentou o texto “Brasília revisitada”¹⁶ que se tratava de recomendações, complementação, preservação, adensamento e expansão urbana de Brasília (COSTA, 2018, p. 33). Apontou como principais características das superquadras a serem mantidas: “A manutenção do conceito de superquadra como espaço residencial aberto ao público, em contraposição ao de condomínio *privativo* fechado; da entrada única; do enquadramento arborizado; do gabarito uniforme de seis pavimentos sobre pilotis livres, com os blocos soltos do chão” (COSTA, 2018, p. 331). O modelo de superquadra se expandiu para mais dois outros setores residenciais de Brasília: Setor de Habitação Coletiva Sudoeste (SHCSW) e Setor de Habitação Coletiva Noroeste (SHCNW).

Ainda em 1987, o Plano Piloto de Brasília¹⁷ foi reconhecido como patrimônio mundial pela Organização das Nações Unidas para a Educação a Ciência e a Cultura (Unesco). Encontram-se sob proteção o projeto urbanístico e a concepção modernista da cidade, retratada nas quatro escalas: monumental, gregária, residencial e bucólica.

Em 1988, foi promulgada a Constituição Federal. O capítulo sobre política urbana foi um dos frutos da reforma urbana, um processo que teve como marco o Seminário de Habitação e Reforma Urbana (SHFU), na década de 1960.¹⁸

16 Este documento teve origem no trabalho “Brasília 1957-85. Do plano piloto ao Plano Piloto”. Um estudo realizado por Maria Elisa Costa e Adeilgo Viegas de Lima.

17 Inicialmente, o Plano Piloto de Brasília foi protegido por meio do Decreto distrital nº 10.829/1987, o qual buscava manter as características do projeto original de Lucio Costa.

18 A chamada Reforma Urbana era uma expressão que definia “um conjunto de medidas visando combater a especulação com terras ociosas” (BONDUKI, 2018, p. 16) e ficou marcada pelo Seminário de Habitação e Reforma Urbana (SHFU), ocorrido em 1963 (SCHVARBERG, 2021).

Em nível federal, Brasília foi tombada por meio da Portaria nº 4/1990 do Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural (IBPC), atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan). Posteriormente foi alterada pela Portaria nº 314/1992, que instituiu definições e critérios para intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília.¹⁹

Em 2001, foi aprovado o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 do capítulo sobre política urbana da Constituição Federal de 1988 (CF/88), regulamentando o conceito de *função social da propriedade urbana* presente nesse documento.

A partir da leitura do livro de José Afonso da Silva *Direito urbanístico brasileiro*, foi possível conhecer as circunstâncias históricas que precederam a CF/88 no Brasil e a política urbana delineada pelo Estatuto da Cidade. Segundo Silva, a importância e o papel dos instrumentos de intervenção urbanística consistiam em limitar “o caráter absoluto do direito à propriedade” (SILVA, 2006, p. 399). Corroborando essa ideia, Toshio Mukai (2001), no seu livro *O Estatuto da Cidade: anotações à Lei nº 10.257/2001*, definiu o papel do plano diretor como instrumento legal que o município utiliza para interferir no direito de propriedade em busca de sua função social.

O Estatuto da Cidade instituiu instrumentos urbanísticos passíveis de serem utilizados nos planos diretores das cidades, visando “regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Parágrafo único, § 1º). Um desses instrumentos é a própria concessão de direito real de uso (CDRU), parte fundamental do objetivo desta dissertação.

Logo, quando o Estatuto da Cidade incluiu a CDRU como um instrumento de política urbana, ela já existia na legislação brasileira desde 1967. Entendeu-se que a aplicação da CDRU como instrumento de política urbana deve atuar para a diminuição das desigualdades espaciais e, assim, alcançar a função social da propriedade, restringindo seu direito. Buscou-se dar à propriedade urbana contornos sociais, seja possibilitando a regularização ou a construção de casas para a população de baixa renda em terreno público, seja capturando valores referentes à valorização ocasionada pelos investimentos públicos em áreas urbanas, revertidos em cobrança de preço público.

¹⁹ Em 2016, o Iphan publicou a Portaria nº 166/2016, que estabeleceu a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992 e instituiu definições e critérios para intervenção no CUB.

Na experiência do PPB, verificou-se que a CDRU aplicada aos blocos residenciais localizados nas superquadras guardou relação com o modo de apropriação do espaço pelo partido arquitetônico modernista e, ainda que estivesse baseado no modelo social da propriedade e com o propósito de liberar o solo para uso público, acabou por se consolidar na cidade pela oportunidade de aumento do potencial construtivo agregado ao valor de sua localização.²⁰

Flávio Villaça, no livro *Reflexões sobre as cidades brasileiras*, desenvolveu uma leitura sobre o espaço urbano, destacando a luta de classes; a desigualdade social, econômica e política; a segregação territorial; e a dominação ideológica. No capítulo “Terra como capital”, tratou sobre o conceito de “terra-localização” e o relacionou ao valor da terra, capital, renda e trabalho (VILLAÇA, 2012, p. 32). Sob essa ótica da valorização devida à localização, com o passar dos anos, a superquadra de Brasília foi associada à classe alta²¹, residente nos blocos multifamiliares. Nos dias de hoje, a superquadra proporciona, além de localização central privilegiada próxima ao local de trabalho, infraestrutura urbana e saneamento básico, acesso aos serviços coletivos e públicos necessários à comunidade. Logo, a possibilidade de construção em área pública transformou-se em ganho real na mão das grandes construtoras, detentoras das projeções residenciais ainda não construídas.

Foi possível verificar que em termos urbanísticos a CDRU provocou perda da qualidade do espaço público, decorrente da falta de integração entre as áreas de aprovação de projeto arquitetônico e de planejamento urbano. Além disso, a legislação da CDRU, ao permitir a ampliação de áreas de garagem, em área pública, no subsolo dos blocos residenciais de superquadras consolidadas, ocasionou a diminuição de áreas permeáveis e áreas verdes arborizadas. O Iphan reagiu a essa possibilidade determinando a alteração na Portaria nº 166/2016, visando a preservar as características de cidade-parque.

20 Segundo Villaça (2012, p. 109), no século 19, juntamente com o crescimento da iniciativa privada, o Estado passa a desempenhar o papel de regulamentador da produção dos espaços urbanos, enquanto se destacam a propriedade e o uso privado do solo. Nesse estado capitalista descrito por Villaça (2012), há o enfraquecimento do estado na condução das cidades e o fortalecimento do mercado, em especial, o mercado imobiliário.

21 Segundo informações contidas na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) 2018, a classe alta de Brasília, que inclui a população do Plano Piloto e Noroeste, Jardim Botânico, Lago Sul, Lago Norte, Parkway e Sudoeste/Octogonal, possui renda domiciliar média de R\$15.622,00 (DISTRITO FEDERAL, 2019).

Ao longo da dissertação foram abordados os aspectos histórico e jurídico-urbanístico da concessão de área pública na experiência do PPB, dos quais decorreram os seguintes questionamentos:

- A partir de quando é possível detectar a utilização de área pública nos blocos residenciais localizados nas superquadras e quantos blocos residenciais das superquadras da Asa Norte e do setor Noroeste utilizam área pública?
- Como a legislação da CDRU mudou no decorrer dos anos e está sendo utilizada atualmente nas superquadras dos novos setores residenciais de Brasília, como no caso do Noroeste?
- Quais são as implicações arquitetônicas e urbanísticas da aplicação da CDRU nas superquadras?
- Quanto poderia se arrecadar com a CDRU aplicada nas superquadras e como esse instrumento de política urbana poderia promover a diminuição da desigualdade espacial?

Como parte da metodologia, foi realizada entrevista com a arquiteta urbanista Marília Pacheco Machado (2007), autora da dissertação *Superquadra: pensamento e prática Urbanística*, para esclarecer o caráter da propriedade das projeções residenciais localizadas nas superquadras no início de Brasília e as influências no modelo de parcelamento urbano adotado por Lucio Costa. Essa entrevista foi determinante para a compreensão da ideia de parcelamento urbano proposta por Lucio Costa para a superquadra e como e em que momento isso mudou para o modelo que se tem atualmente, com a presença de lotes privados.

Com o intuito de verificar a pertinência da premissa formulada, foi adotada a abordagem dedutiva baseada no livro *Pesquisa no mundo real*, de David E. Gray (2012). O método adotado foi o experimental, o qual, por sua vez, buscou a “produção de resultados que sejam objetivos, válidos e replicáveis” (GRAY, 2012, p. 108), com base na análise quantitativa dos dados coletados em alvarás de construção e cartas de habite-se das edificações localizadas nos setores estudados.

Os dados contidos nos alvarás de construção e nas cartas de habite-se são dados de fonte primária e, embora tenham caráter público, não são publicados em *Diário Oficial*. São documentos e, dessa forma, “Uma das vantagens diferenciais de usá-los está em sua não

reatividade” (GRAY, 2012, p. 345). Ou seja, os dados advindos desses documentos falam por si e têm como característica a imparcialidade. Os dados foram analisados usando-se métodos estatísticos descritivos simples com o objetivo de descrever, compreender e resumir as informações coletadas.

A existência de alvará de construção para uma edificação evidencia não só a regularidade da obra, mas também o atendimento do projeto arquitetônico às normas urbanísticas vigentes. Esse é um fator determinante para o tipo de concessão de área pública que está em análise, uma vez que esta dissertação se propõe a estudar a ocupação de área pública permitida em lei. A carta de habite-se é o documento final de uma edificação que atesta, além da regularidade da edificação, a sua habitabilidade.

Os alvarás de construção utilizados na dissertação são do tipo “obra inicial”, pois somente depois da emissão deste documento a primeira obra em um lote, ainda não edificado, pode ocorrer. No alvará de obra inicial consta o detalhamento das áreas totais e parciais de uma edificação. Existe também o alvará de modificação com ou sem acréscimo de área, mas como esse alvará diz respeito somente aos projetos de modificação, não será objeto de análise.

O recorte espacial adotado limitou-se à análise dos dados das edificações residenciais multifamiliares localizadas no Setor de Habitação Coletiva Norte (SHCN), Superquadras Norte (SQN) 100 e 300 e Setor de Habitação Coletiva Noroeste (SHCNW), Superquadras Noroeste (SQNW) 100 e 300, correspondentes à 1ª etapa do setor Noroeste. A 1ª etapa corresponde ao trecho que compreende as superquadras 307 e 107 a 311 e 111.

A primeira área foi escolhida por propiciar uma amostragem que contém diversidade tipológica e temporal devido à existência de blocos que foram edificados nos anos iniciais do PPB, além de obras recentes em andamento. Os documentos utilizados na análise da Asa Norte foram emitidos no período de 1977 até 2018. O recorte temporal foi definido em decorrência dos dados encontrados nos documentos analisados. As cartas de habite-se que datam de 1966 até 1976 informam somente a área total da edificação sem detalhar as áreas do projeto por pavimento, impossibilitando a verificação da utilização de área pública.

A 1ª etapa do setor residencial Noroeste, que inclui as superquadras SQNW 107 a 111, 307 a 311, foi escolhida para comparar como a legislação da CDRU vem sendo aplicada recentemente. E, também, pelo fato de as superquadras terem sido concebidas segundo os princípios da superquadra do PPB, porém, conforme descrição do MDE 040/2008, item III.3.2,

visando ao “atendimento de novas demandas da sociedade.” E, ainda, por refletir nos blocos residenciais localizados neste setor o modo como os novos empreendimentos fazem uso da CDRU.

A amostragem estudada utilizou dados de 172 projeções do SHCN/SQN e de 80 projeções do SHCNW/SQNW. Cabe ressaltar que a compensação de área, embora seja um tipo de concessão de área pública, não é o objetivo deste trabalho por não acarretar ganho de área construída.

Os alvarás de construção datados de 1966 a 2015 foram emitidos pelo Núcleo de Licenciamento da Administração Regional do Plano Piloto. Os alvarás de construção de 2015 até 2018 foram emitidos e fornecidos pela Coordenação de Licenciamento da Central de Aprovação (Colic/CAP/Seduh).²²

A dissertação está estruturada, além da Introdução e das Considerações finais, em quatro capítulos.

O Capítulo 1 tratou dos referenciais teóricos e conceituais sobre o direito de propriedade, o direito à cidade, a função social da cidade e da propriedade urbana e o papel do instrumento de política urbana, conforme previsão no Estatuto da Cidade. Abordou também as circunstâncias da criação da CDRU na legislação urbanística brasileira.

O Capítulo 2 teve como objetivo problematizar as relações entre a contribuição da concepção urbanística do Plano Piloto, especialmente, da escala residencial, e a concessão de área pública adjacente às projeções residenciais localizadas nas superquadras. Buscou-se entender as circunstâncias históricas que levaram ao início da ocupação de áreas públicas.

No Capítulo 3 foi realizada uma comparação entre as legislações distritais que permitiram a ocupação de área pública e como elas evoluíram desde 1967 até os dias atuais. Objetivou-se também definir, problematizar e ilustrar os tipos de ocupação de área pública permitidos pela Lei Complementar nº 755/2008, além de destacar as implicações urbanísticas advindas da utilização da CDRU.

²² Sobre a participação desses dois órgãos no fornecimento dos documentos analisados, cabe esclarecer que, inicialmente, os alvarás de construção eram emitidos pelo Núcleo de Licenciamento da Administração Regional do Plano Piloto-RA I e assim seguiu até a criação da Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos (DIAAP), em 2013. A partir dessa data, os projetos arquitetônicos com área superior a 3.000m² começaram a ser analisados e aprovados pela DIAAP, ligada à Casa Civil. Em 2015, a Central de Aprovação de Projetos (CAP) sucedeu a DIAAP e passou a analisar, aprovar e a emitir os alvarás das edificações por meio da Coordenação de Licenciamento da Central de Aprovação, ligada, à época, à Secretaria de Gestão do Território e Habitação (Segeth).

O Capítulo 4 foi reservado para a análise do estudo de caso. Nele foram analisados dados referentes à área pública concedida de 172 projeções, que correspondem a 51,8% do total de 332 localizadas nas superquadras do Setor de Habitação Coletiva Norte, faixas 100 e 300. Da 1ª etapa do setor Noroeste foram analisados dados de 80 projeções, que correspondem a 76,92% do total de 104. Além disso, foram realizados a descrição dos dados consolidados e o resumo dos resultados encontrados.

CAPÍTULO 1

CDRU como instrumento de política urbana

Neste capítulo buscou-se estabelecer as bases históricas e conceituais do papel dos instrumentos de política urbana para o alcance da função social da propriedade urbana. Verificou-se, entre os instrumentos relacionados no Estatuto da Cidade, que a CDRU, mesmo antes do Estatuto, possuía papel importante na história recente do Brasil, na regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda, em favelas e núcleos habitacionais. O Decreto-Lei federal nº 271/1967, que instituiu a CDRU, possibilitou sua aplicação em Brasília, por meio do Decreto distrital N nº 596/1967, publicado para regularizar as torres de circulação vertical e as coberturas de garagens que já se encontravam construídas fora da área da projeção (MACHADO, 2020), além de possibilitar novas construções.

1.1 Breve histórico do direito de propriedade no Brasil e a função social da cidade e da propriedade

Em âmbito federal, durante a vigência do Código Civil de 1916, de acordo com Fernandes (1998), as decisões sobre o controle do uso do solo e o desenvolvimento da terra urbana se pautavam pelo direito de propriedade, e as cidades eram vistas “meramente como um conjunto de lotes de propriedade privada e algumas áreas públicas” (FERNANDES, 1998, p. 6). As desigualdades sociais no Brasil foram acentuadas à medida que a terra urbana foi tratada como uma mercadoria de ascensão e acumulação das classes mais abastadas. Sobre a legislação urbanística brasileira, até a chegada do Estatuto da Cidade, Alfonsin e Fernandes (2003) ressaltaram que a lógica mercantilista, historicamente, era voltada para beneficiar uma pequena parcela da população, a elite detentora da propriedade urbana, que, por sua vez, era valorizada pelos investimentos públicos.²³ Na mesma linha, ressalta Maricato (2019)

23 No texto de apresentação do livro *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*, Alfonsin e Fernandes destacaram que: “A terra urbana é uma mercadoria tanto mais cara quanto mais dotada de investimentos

que o poder econômico continua justificando a disputa política por investimentos públicos na busca de valorização imobiliária. Para a autora, “No Brasil [...] o patrimonialismo continua a marcar as relações de poder político e continua resistindo à reforma agrária e urbana” (MARICATO, 2019, p. 84).

Lefebvre, ao escrever sobre o direito à cidade, na década de 1960, na França, criticou esse modelo de cidade capitalista. Segundo ele, a cidade comportaria dois sistemas, de objetos e de valores relacionados à sociedade urbana. O primeiro diria respeito a infraestrutura, saneamento básico, como esgoto, água potável, eletricidade, transporte público, serviços coletivos de saúde, educação e saúde. O segundo resultaria em cultura e lazer urbano. Da combinação desses sistemas, decorreram as disputas sociais provocadas pela desigualdade econômica, social e espacial (LEFEBVRE, 2016, p. 20). Para Lefebvre, a população submetida à desigualdade espacial e social foi excluída da própria cidade: “Ao redor da cidade instala-se uma periferia desurbanizada e, no entanto, dependente da Cidade” (LEFEBVRE, 2016, p. 27).

Na visão de Bonduki (2017a), a história da cidade brasileira é marcada pela valorização da propriedade privada. Essa valorização estava presente também no modelo de mercado rentista, no qual os proprietários eram beneficiados com incentivos fiscais na construção de moradias para aluguel, além de possuírem amplos direitos sobre as condições do contrato de locação. Bonduki (2017 a) ressaltou que o mercado rentista tratava-se de um excelente investimento, pois, além da renda mensal proporcionada pelo aluguel, havia ainda a valorização do imóvel gerada pelo crescimento da cidade.

Para Fernandes (1998), nessa visão de acúmulo capitalista do processo de urbanização no Brasil, o Estado realizava investimento em infraestrutura urbana na parte da cidade formal, visando à valorização da propriedade urbana, ao mesmo tempo que relegava para as periferias a população de baixa renda que convivía com a informalidade e em lugares sem ao menos saneamento básico. Segundo Fernandes, o Estado agia diretamente, realizando as obras de infraestrutura urbana, “visando capitalizar os serviços urbanos que passaram a ser geralmente prestados sob uma lógica empresarial. [...] enquanto satisfazia as demandas de grupos mais favorecidos, o Estado ignorou por muito tempo as demandas dos

públicos e, em nossa tradição política, o maior investimento depende de quanto mais promíscuas forem as relações de seus proprietários com os gestores urbanos” (ALFONSIN; FERNANDES, 2003).

grupos pobres nas cidades” (FERNANDES, 1998, p. 211). A propriedade urbana no Brasil era valorizada como valor de troca e não como valor de uso.

Para Lefebvre (2016), a relação do homem com a cidade advém da expressão “habitar a cidade”. Para ele, “habitar a cidade” se relaciona ao valor uso, a partir da vivência, do lazer e da cultura, próprios à vida na cidade. Entendia ele que, sem a participação atuante da classe trabalhadora, não poderia haver um equilíbrio na formação do centro de decisão em uma estratégia de diminuição da segregação social e espacial. Ainda, segundo Lefebvre, no combate às questões sobre a propriedade da terra, problemas de segregação e questões estruturais da sociedade, era importante a atuação da classe trabalhadora em um projeto de reforma urbana (LEFEBVRE, 2016, p. 123).

1.1.1 A reforma urbana e a função social da cidade e da propriedade

Nos anos 1980, com a crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) na política habitacional, houve um “[...] agravamento na falta de moradia e as organizações da sociedade civil passaram a exigir iniciativas concretas do poder público. Frente à paralisia do governo federal, o protagonismo esteve com o poder local e a sociedade organizada” (BONDUKI, 2017b, p. 42). Nesse período, os urbanistas concentraram-se na discussão sobre instrumentos urbanísticos, como, por exemplo, o “solo criado” (MARICATO, 2002, p. 144).

No final dos anos 1980, quando foi criada uma Assembleia Constituinte, a demanda oficializada mais importante em relação à pauta urbana foi a da Emenda Constitucional de Iniciativa Popular de Reforma Urbana, realizada por organizações, instituições e sociedade civil (FERNANDES, 1998, p. 218; MARICATO, 2019, p. 100). Em decorrência dessa emenda, houve a inserção do Capítulo II, Da Política Urbana, artigos 182 e 183, na Constituição Federal de 1988 (BONDUKI, 2017b, p. 42), que, por sua vez, conferiu ao município a responsabilidade pela política de desenvolvimento urbano, com a obrigatoriedade da elaboração de um plano diretor para municípios com mais de 20 mil habitantes, no intuito de promover a função social da cidade e, ao mesmo tempo, garantir o bem-estar dos moradores das cidades.

1.1.2 Objetivo do Estatuto da Cidade

Bonduki (2018) ressaltou que, na década de 1990, depois da promulgação da Constituição Federal de 1988, por meio da nova atuação da sociedade, das organizações e instituições, como as universidades, e dos movimentos populares, foi crucial a busca de melhorias sociais na política urbana, e que “[...] essa vitalidade [proporcionada pela participação da sociedade] foi essencial para o avanço nos anos seguintes em direção a uma nova política urbana, que incluiu o direito à cidade e à habitação e a construção de mecanismos de controle social” (BONDUKI, 2017b, p. 43).

A ocorrência desse processo levou à aprovação do Estatuto da Cidade,²⁴ em 2001, que regulamentou as diretrizes da política urbana dos artigos 182 e 183. O estatuto estabeleceu normas de ordem pública e de interesse social, no intuito de regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo. A política urbana proposta em seus dispositivos objetivou, principalmente, o desenvolvimento social das cidades e da propriedade urbana, utilizando os instrumentos de política urbana relacionados no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001. Para Maricato (2019), o Estatuto da Cidade forneceu condições para “a mudança histórica do direito da propriedade urbana e, portanto, para mudar o rumo do crescimento das cidades marcado pela desigualdade social [...]” (MARICATO, 2019, p. 113). Entre os institutos jurídicos e políticos dessa lei, encontra-se a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), elemento fundamental para o objeto de análise desta dissertação.

Bonduki (2017b), contudo, apontou para a necessidade de “enfrentar as causas estruturais da exclusão urbana e o próprio modelo de desenvolvimento” (BONDUKI, 2017b, p. 49) e que, além de combater a especulação imobiliária, restringir o direito de propriedade e garantir o direito à moradia, faz-se necessária uma atualização da agenda urbana, incluindo “novos valores urbanos, capazes de propiciar sustentabilidade e equilíbrio às cidades” (BONDUKI, 2017b, p. 52).

Maricato (2019) conclui que o direito à cidade está comprometido com a maioria da população moradora nas cidades brasileiras, apesar do aparato legislativo urbanístico existente. Segundo ela, o centro dessa questão está no “nó da valorização fundiária e

²⁴ “Após a promulgação da Constituição Federal de 1988, o senador Pompeu de Souza apresentou projeto de lei visando regulamentar os mencionados artigos 182 e 183. Nasce o PL 5.788/90 e tem início sua tramitação extremamente morosa” (MARICATO, 2019, p. 101).

imobiliária que ajuda a definir quem se apropria dos ganhos imobiliários e ajuda a definir também quem tem o direito à cidade ou ao exílio urbano na não cidade” (MARICATO, 2019, p. 94).

1.2 A CDRU e o seu papel como instrumento de política urbana

A CDRU foi instituída, inicialmente, em âmbito federal, pelo Decreto-Lei nº 271/1967, e complementada, em 2001, pelo Estatuto da Cidade.²⁵ Segundo Weigand, a CDRU foi criada em 1967 para agilizar o processo de regularização fundiária (WEIGAND, 2001, p. 306). Na bibliografia estudada, foram encontrados artigos que relatam a experiência de aplicação da CDRU, nas décadas de 1980 e 1990, todos visando ao assentamento de população de baixa renda em terrenos de propriedade do Estado. A dificuldade com o registro do contrato no Cartório de Imóveis e o rompimento com o paradigma do direito de propriedade foram algumas das dificuldades de sua aplicação. Percebeu-se, sob a ótica do direito de propriedade, que embora a criação da CDRU visasse, entre outras coisas, à regularização de assentamentos de população de baixa renda em terra do Estado ou de particular, serviu também para “proteger” o patrimônio público e privado, não provendo a propriedade da terra, mas concedendo-a de forma provisória.

Verificou-se que, diferentemente da utilização da CDRU para regularização de população de baixa renda, a CDRU prevista para Brasília é destinada à urbanização e utilizada para beneficiar uma população de classe alta residente nas superquadras de Brasília. Dada a proximidade de publicação da lei federal – Decreto-Lei nº 271/1967, de 28 de fevereiro de 1967, e da lei distrital – Decreto N nº 596/1967, de 8 de março de 1967, ambas tratando sobre a utilização de área pública, percebeu-se a possibilidade de que a CDRU possa ter sido criada, também, para resolver a questão do parcelamento do solo da superquadra, o que é reforçado pela dependência política e administrativa do governo distrital do federal, à época.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, a CDRU sofreu alterações no que tange à forma de contratação e registro. O Estatuto possibilitou que a CDRU fosse prevista

²⁵ A redação do art. 7º foi alterada mais duas vezes. A mais recente, em 2007, incluiu o aproveitamento sustentável das várzeas, a preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

nos planos diretores das cidades como um instrumento de política urbana para promover a função social da cidade e da propriedade. No caso das superquadras de Brasília, a utilização da área pública beneficia diretamente uma população de alta renda, ao possibilitar maior aproveitamento de área servida de amplo investimento público, porém esta é concedida sem a previsão de contrapartida financeira, o que impossibilita a distribuição dos benefícios para as demais regiões do DF.

1.2.1 A CDRU no Decreto-Lei nº 271/1967

Conforme o Decreto-Lei nº 271/1967 (Governo Federal, presidente Humberto Castello Branco), na versão original, a CDRU destinava-se à “urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra e para utilização de interesse social” (BRASIL, 1967, art. 7º). Sua utilização pode ser de forma remunerada ou gratuita, concedida por tempo determinado ou não. A CDRU é um direito real, ou seja, “transfere-se por ato *inter vivos*, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência” (BRASIL, 1967, art. 7º, §4º), e é formalizada por meio de contrato ou termo administrativo. Muito embora a área concedida seja inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, em livro especial, ao beneficiário permite-se o usufruto da terra, podendo o contrato ser rescindido em caso de desvio da finalidade,²⁶ com base no uso distinto daquele que motivou a concessão.

No Brasil, na década de 1980, a CDRU era o principal instrumento jurídico utilizado para a regularização fundiária de população de baixa renda em áreas públicas (PINHO, 1998, p. 94; WEIGAND, 2003, p. 356; TURRA, 2003, p. 35). Segundo Weigand, a CDRU possibilitou a intervenção do Estado no aproveitamento de terrenos públicos e privados, atendendo aos interesses da coletividade, com vistas à produção de uma sociedade mais justa e solidária (WEIGAND, 2003, p. 355). A criação desse instrumento, cuja intenção era contribuir para a

26 Segundo Turra (2003), essa possibilidade dá o caráter “resolúvel” ao instrumento. Explicou Schvarsberg que, no exemplo de Brasília, “Qualquer pessoa tem o direito [...] de fazer uma representação à Promotoria da Ordem Urbanística – Prourb, do MPDFT, protocolando esse questionamento. Caso o promotor julgue pertinente abrirá procedimento junto ao GDF solicitando esclarecimento e justificativa de incorrer, ou não, em suposto ‘desvio de finalidade’, que pode vir a tornar-se uma Ação Pública de Improbidade Administrativa em desfavor do agente público, se assim a Promotoria julgar pertinente em defesa da Ordem Urbanística” (SCHVARSBERG, 2021).

diminuição da desigualdade social por meio da fixação de população carente em áreas públicas, mediante celebração de contrato, poderia ser desfeita em caso de desvio da finalidade social, evitando, assim, a especulação imobiliária. Juntamente com o prazo do contrato de concessão, que pode ser determinado ou indeterminado, a CDRU reforçava o caráter de “precariedade” da posse da terra urbana.

Barreira (1998), ao tratar sobre a importância do direito urbanístico para a ordenação das cidades, principalmente, em relação à atuação do município, destacou a relevância da CDRU enquanto instrumento de atuação municipal para a garantia do interesse público.

Pinho (1998) abordou a CDRU pela possibilidade de regularização fundiária da posse do morador da favela. Destacou como vantagem a rapidez no processo de regularização, uma vez que a CDRU possibilitou o uso e o gozo da área sem a transferência da propriedade.

Apesar de ter sido instituída em 1967, só durante a década de oitenta – com o efetivo início dos processos de regularização fundiária em favelas – a Concessão de Direito Real de Uso passou a ser objeto de diversas discussões sobre suas possibilidades de aplicação e efeitos, tornando-se hoje [1998] um instrumento conhecido, de razoável aceitação pela população moradora em favelas (PINHO, 1998, p. 94).

Afonso e Liso, também, abordaram a aplicação da CDRU para a regularização fundiária de moradores de favela. Estudaram o caso de Diadema, em que após o crescimento rápido e desordenado da cidade nas décadas de 1970 e 1980, em função do fluxo migratório motivado pelo crescimento das indústrias no ABC Paulista, resultou em mais de 50% da população morando de forma irregular (AFONSO; LISO, 1998, p. 121). Como enfrentamento dos problemas ocasionados pela urbanização desordenada das favelas, a CDRU foi utilizada pelos técnicos do município como “a melhor garantia que pode ser dada aos ocupantes de áreas públicas” (AFONSO; LISO, 1998, p. 126). Os autores consideraram que um fator essencial para a garantia da permanência da população seria o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis, o que somente foi conseguido por meio de decisão judicial. Com a utilização da CDRU, foram regularizadas mais de 50 áreas de favelas dentro do município. O exemplo pioneiro foi o do Núcleo Habitacional Jardim Maria Tereza, com 118 famílias (AFONSO; LISO, 1998, p. 130). (*Figura 5*)

Figura 5 - Foto da Rua Álamo no Núcleo Habitacional Maria Tereza, Diadema, SP



Fonte: Google Maps/ Street View.

Outros municípios, como Recife, Porto Alegre e Salvador, a exemplo dos citados, aplicaram a CDRU na regularização de favelas. Pinho (1998) caracterizou a CDRU como um instrumento “elástico”, ao demonstrar a possibilidade de contratação coletiva. Apresentou como exemplo a regularização da “ZEIS Coronel Fabriciano”, área em Recife que concedeu, em 1995, em um único contrato, uma fração ideal da gleba para cada morador. “Essa modalidade de destinação permite, assim, a outorga da área aos moradores sem a realização de parcelamento do solo, uma vez que inexistente a figura do lote” (PINHO, 1998, p. 95).

A CDRU nos casos citados foi defendida pelos técnicos e juristas, por combater a especulação imobiliária e garantir a sua finalidade social, uma vez que o contrato pode ser rescindido em caso de desvio de finalidade. Eles ressaltaram que a concessão resultou em um processo mais simples e mais rápido do que a criação de parcelamento do solo com a transferência da titularidade do imóvel, muito embora tenham encontrado dificuldades no registro do contrato no cartório de imóveis.²⁷ Verificou-se, porém, que a CDRU, ao mesmo tempo, visava a regularizar assentamentos de população de baixa renda, em terra do Estado ou de particular, e também a “proteger” o patrimônio público e privado, não concedendo a propriedade da terra, excluindo, dessa forma, os concessionários do direito de propriedade.

²⁷ “O registro imobiliário dos títulos administrativos de concessão de direito real de uso foi questionado durante muito tempo, entendendo-se, a princípio, que o ‘livro especial’, mencionado no Decreto-Lei nº217/1967, seria livro da Administração Pública, e não de registro imobiliário” (WEIGAND, 2001, p. 311).

1.2.2 A CDRU presente no Decreto N nº596/1967

Diferentemente dos exemplos citados antes, em Brasília, a CDRU é utilizada nas superquadras desde 1967, quando foi regulamentada sua utilização pelo Decreto N nº 596, de 8 de março de 1967 (prefeito Plínio Cantanhede), apenas dez dias após sua criação por meio do Decreto-Lei federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 (Governo Federal, presidente Humberto Castello Branco). No art. 92, do Decreto N nº 596/1967, que dispunha sobre os blocos residenciais das superquadras, possibilitou-se que a torre de circulação vertical **ou** a garagem em subsolo pudessem ser construídas “*fora das projeções dos blocos*” (DISTRITO FEDERAL, 1967, art. 92, inciso I, grifo nosso).

A autorização de utilização de área pública não se limitou às projeções das superquadras. Esteve presente, também, no art. 85, ao tratar sobre os lotes do Setor Hoteleiro Sul (SHS), e permitiu, nos lotes destinados a hotéis, a construção de torres de circulação vertical e garagens em subsolo “*fora dos limites do lote*” (DISTRITO FEDERAL, 1967, art. 85, § 4º).

A prática da utilização de área pública se revela recorrente no art. 362, Das Disposições Gerais e Transitórias (DISTRITO FEDERAL, 1967).

Art. 362. Nos prédios existentes, de projeções paralelas e afastadas no máximo de vinte metros, sem garagem no subsolo, *poderão ser construídos*, mediante consulta prévia e a critério da DLFO,²⁸ *abrigos cobertos para estacionamento de veículos, ligando os dois prédios* (DISTRITO FEDERAL, 1967, grifos nossos).

Observe-se que essa autorização é geral e sem especificação de endereçamento, para se construir cobertura para garagem em área pública, no espaço entre projeções.

Embora o texto do Decreto N nº 596/1967 tenha autorizado a ocupação de área pública, não há ligação expressa com o decreto-lei federal. Esse fato somente viria a ocorrer no terceiro Código de Obras e Edificações, Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991 (governador Joaquim Domingos Roriz), nas Normas Gerais de Construção (NGC 021), item 1.2. Nessas normas a concessão de área pública foi permitida para as Regiões Administrativas

28 A DLFO era a Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras, subordinada à Coordenação de Arquitetura e Urbanismo, cuja competência era: aprovar projetos de arquitetura, conceder alvarás de construção, cartas de habite-se e certificados de numeração, fiscalizar a execução dos projetos aprovados (DISTRITO FEDERAL, 1967, art. 353).

do Plano Piloto (RA I) e do Cruzeiro (RA XI), pela primeira vez, de forma mais ampla e onerosa.

1.2.3 A CDRU no Estatuto da Cidade

Posteriormente, em 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade, a CDRU foi incorporada ao seu texto visando ao controle do direito de propriedade. O Estatuto possibilitou que a CDRU fosse prevista nos planos diretores das cidades como um instrumento de política urbana para promover a função social da cidade e da propriedade.

Segundo Silva, a importância e o papel dos instrumentos de intervenção urbanística, consistem em limitar “o caráter absoluto do direito à propriedade” (SILVA, 2006, p. 399) por meio do plano diretor do município. Para Mukai (2019), o plano diretor é o instrumento legal que o município utiliza para interferir no direito de propriedade na busca de sua função social. Para Silva, a concessão de direito real de uso classifica-se como instrumento de atuação urbanística e é um instituto jurídico e político que se assemelha ao direito à superfície (SILVA, 2006, p. 397).

Uma questão constante na bibliografia entre a CDRU estudada foi a semelhança e o direito de superfície, instituído no Estatuto da Cidade. Para Silva, a concessão de direito real de uso se assemelha ao direito de superfície. Segundo ele, a concessão real de uso tem todos os elementos do direito de superfície “com a diferença que não [é] só a superfície que se concede aqui” (SILVA, 2006, p. 412). Essa única diferença é desfeita quando o Estatuto da Cidade, ao disciplinar o direito de superfície na Seção VII, art. 21, esclarece que o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Mukai (2019) corroborou a definição de Silva (2006) de que a concessão de direito real de uso é originário do direito à superfície. Barreira, ao citar os instrumentos e normas urbanísticas à disposição dos municípios para promover a ordenação do solo urbano, entre outros, citou o direito de superfície como sendo um deles. Para ele, o direito de superfície teve seus contornos traçados pelo referido Decreto-Lei nº 271/1967, como sendo a própria concessão de direito real de uso (BARREIRA, 1998, p. 28). Para Weigand, não há diferença entre o conteúdo do direito de superfície e o conteúdo do direito real de uso, mas há

diferenças formais, destacando que o Estatuto da Cidade acolheu a ambos, porém não regulamentou a concessão de direito real de uso, como fez com o direito de superfície (WEIGAND, 2003, p. 357). Esse fato reforçou a viabilidade de aplicação do direito de superfície em substituição à CDRU.

Verificou-se que o Decreto-Lei nº 271 foi criado para destinação de interesse social, mas, também, oportunamente, para “sanar” as consequências do parcelamento imposto às superquadras, como conclui Machado (2020), ao solucionar em termos fundiários aquilo que foi ocasionado pelo modelo de “projeção”, distinto do lote, e suas consequências urbanísticas fundamentais para viabilizar a concepção do projeto vencedor do concurso do Plano Piloto. Ou seja, diametralmente oposta à intenção da CDRU destinada ao interesse social, a CDRU aplicada em Brasília é caracterizada pela utilização de população de classe alta residente nas superquadras de Brasília para fins de urbanização. (Figura 6)

Figura 6 - Foto do SQN 106, Bloco A. Utilização de área pública para torre de circulação vertical



Fonte: autora, 21/5/2020.

A CDRU, enquanto instrumento de política urbana, deve regular o direito de propriedade e tem a obrigação de promover a função social da propriedade. Porém, conforme os dispositivos da Lei Complementar nº 755/2008, que regulamenta sua aplicação no DF, a partir da CDRU a área pública é concedida gratuitamente para destinação

residencial, sem previsão de pagamento de preço público, de forma que somente a população residente na superquadra usufrui dos benefícios incorporados pelos investimentos públicos. Logo, com base na concepção da CDRU quanto à nova ordem urbanística brasileira fundada na função social da cidade e da propriedade, o benefício concedido à classe alta deve ser estendido em prol da população menos assistida no DF.

1.3 O parcelamento da superquadra do Plano Piloto de Brasília e a valorização da propriedade privada

De acordo com os princípios modernistas que balizaram a concepção do PPB, a superquadra, modelo adotado por Lucio Costa, não era para ser loteada (COSTA, 2018, p. 294). Segundo Machado (2020), desde o início das obras da Capital até 1967, a área da superquadra foi tratada para fins de projeto urbanístico e edilício como um todo e de propriedade do Estado. Porém, antes mesmo de 1967, os projetos urbanísticos contendo as “projeções” residenciais foram levados a registro em Cartório de Registro de Imóveis. Em 1967, o Decreto nº N /1967, segundo o Código de Obras de Brasília, permitiu a construção de torres de circulação vertical ou de garagens em subsolo, ambos em área pública, admitindo a CDRU na legislação de uso e ocupação do solo para a superquadra.

O modo de apropriação do espaço pelo movimento moderno se baseava na ausência do lote privado. Entre os pontos da doutrina da Carta de Atenas, resultado do IV CIAM, destacou-se a importância de colocar a terra urbana à disposição das necessidades do homem em harmonia com as necessidades coletivas: “O interesse privado será subordinado ao interesse coletivo” (BRASIL, 1933). Para Mattos (2001), a Carta de Atenas estava alinhada ao pensamento marxista, que promoveu a coletivização da propriedade em alguns países, abolindo a propriedade individual privada. Em Brasília, sob os princípios modernistas, Lucio Costa concebeu a superquadra sem a presença do lote privado.²⁹ Para Machado (2020), a mudança na concepção, com a criação das “projeções”, adveio com o Golpe³⁰ militar de

²⁹ Conclusão retirada do item 22 do RPP, quando Lucio Costa diz que a superquadra não deve ser loteada.

³⁰ “O Golpe Militar conduzido entre 31 de março e 2 de abril de 1964 foi uma conspiração realizada pelos militares contra o governo de João Goulart.” Fonte: <<https://www.historiandomundo.com.br/idade-contemporanea/golpe-de-64.htm>>.

1964, juntamente com a necessidade de venda de lotes, que levou ao parcelamento da superquadra.

Leitão (2003) destacou que as plantas urbanísticas³¹ da construção de Brasília continham,³² em sua grande maioria, somente a localização das projeções residenciais, sem as vias e calçadas. O motivo da ênfase dada à elaboração das plantas urbanísticas, em detrimento de outras, como de paisagismo, mobiliário urbano etc., e mesmo de sistema viário, era a necessidade de criação dos lotes para registro em cartório de imóveis, para serem disponibilizados à venda. Segundo Leitão, havia uma preocupação do governo em relação à venda dos lotes.

É preciso lembrar também aspectos relacionados às questões de mercado. Apesar de uma *concepção urbana calcada em uma forte participação do estado, através da propriedade pública da terra, esta não deixou de se submeter a regras de mercado*. Obviamente, era esperada uma valorização do solo decorrente, entre outros, da implantação de infraestrutura. *Já se esperava, até mesmo, que a cidade pudesse financiar sua construção por meio da venda de terrenos* (LEITÃO, 2003, p. 18, grifos nossos).

Machado (2007) tratou a questão da venda de lotes em Brasília como um negócio imobiliário.

Ao que tudo indica, o parcelamento da superquadra em projeções foi uma estratégia do novo governo para autofinanciar a construção de Brasília, ao mesmo tempo que reforçava o sistema capitalista e o direito de propriedade. A solução para a ocupação de área pública, para regularizar as torres de circulação vertical já construídas, foi dada pelos técnicos, por meio da publicação do Decreto N^o 596/1967, visando ao atendimento do partido e do programa arquitetônico dos blocos residenciais.

Sobre a política fundiária adotada na construção de Brasília, Schvarsberg salientou que:

31 “É o instrumento pelo qual uma determinada parcela do solo é transformada em um ‘bem imóvel’. Somente a partir do projeto de parcelamento urbano aprovado, os cartórios podem desmembrar um registro escritural de uma determinada gleba em novos registros, ou matrículas, de lotes urbanos. Ou seja, o projeto de parcelamento urbano é essencial para a transformação do solo em mercadoria” (LEITÃO, 2003, p. 61).

32 Essas plantas urbanísticas, que foram levadas a registro no Cartório de Registro de Imóveis, são as mesmas plantas oficiais utilizadas nos dias de hoje. Permanecem contendo somente as projeções sem o desenho das vias de acesso aos blocos. Exemplos: PR 196/7 da SQN 102; PR 231/4 da SQN 312; PR 220/8 da SQN 104; PR 221/5 da SQN 105, entre outros.

A ideia de desapropriar todo o território tinha a intenção de permitir que o estado obtivesse os recursos resultantes da exploração de áreas rurais que *seriam convertidas em loteamento urbano*. Esses recursos seriam suficientes para pagar os *custos de construção* e manutenção da nova cidade (SCHVARBERG, 2014, p. 59, grifos nossos).

A concretização dessa valorização do preço da terra no Distrito Federal, em particular no PPB, foi marcada pela criação da empresa Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap), que teve sua origem a partir do “departamento da Novacap, especializado na implementação e venda dos lotes criados” (SCHVARBERG, 2014, p. 63).

Historicamente a ocupação de área pública, além das projeções, não implicava ganho em si, mas a viabilidade do projeto arquitetônico. Porém, com o passar dos anos, a classe alta de Brasília, residente em edifícios multifamiliares, adotou o “modo de morar”³³ das superquadras. Logo, a possibilidade de construção em área pública transformou-se em ganho real na mão das grandes construtoras, detentoras das projeções residenciais ainda não construídas. Da mesma forma, a legislação urbanística da CDRU evoluiu, possibilitando a construção de mais unidades de apartamento por bloco, agregando valores referentes à construção de varandas e conseqüente expansão de compartimentos, e a construção de mais vagas de automóveis, além do exigido pela norma urbanística. A superquadra proporciona acesso aos serviços coletivos e públicos, além de localização³⁴ privilegiada, próxima ao local de trabalho (*Figura 7*).

33 Ramos (2009), ao tratar sobre o modo de viver em superquadra, diz: “Entre desencantos e deslumbramentos, interessa destacar o modo como a superquadra reforçou a identidade da capital, que tem na modernidade a sua característica singular” (RAMOS, 2009, s/p.).

34 Villaça (2012) tratou sobre o valor da terra urbana na cidade capitalista de acordo com sua localização.

Figura 7 - Foto do SQNW 111, Bloco C. Utilização de área pública para varandas



Fonte: autora, 10/11/2020.

Haja vista os diferentes papéis desempenhados pela CDRU, nos casos citados, embora originalmente possibilitados pelo Decreto-Lei nº 271/1967 para diferentes finalidades, desde o Estatuto da Cidade, o instrumento passou a ter como objetivo promover o direito à cidade. Logo, entendeu-se que a CDRU aplicada aos blocos residenciais, além de atender à finalidade de urbanização, deveria atuar no mesmo sentido; que, em se tratando de Brasília, o direito à cidade é um fator premente. Reis ressaltou a diferença socioeconômica em Brasília ao afirmar que: “O cumprimento das funções sociais da cidade foi e continua sendo ignorado, pois a lógica de construção da cidade é outra, fundamentada no valor econômico dos seus espaços e na busca do lucro incessante pelo mercado” (REIS, 2019, p. 14). Sobre o papel do Governo como “mercador”, considerando a criação da Terracap, e ainda em relação à diferença socioeconômica presente em Brasília, diz Reis: “Questão que se agrava quando o poder público abdica do seu papel sociopolítico de regulador desse mercado, [...] privilegiando o atendimento de demandas dos segmentos sociais já enobrecidos” (REIS, 2019, p. 14).

O próximo capítulo trará a problematização das questões que envolveram a proposta de Lucio Costa para a superquadra em relação ao modelo fundiário pretendido por ele. Partindo da visão de que o projeto para o PPB se encontrava alinhado ao movimento

moderno e aos princípios da Carta de Atenas, verificou-se que os primeiros projetos urbanísticos e arquitetônicos para as superquadras foram desenvolvidos sem a presença do lote privado. Porém, com a mudança de governo, as superquadras acabaram sendo parceladas em “projeções”. O que se encontrava construído além das projeções foi regularizado, inicialmente, por meio do Decreto N nº 596/1967.

CAPÍTULO 2

A experiência e a trajetória da CDRU em Brasília

Este capítulo buscou compreender as circunstâncias que levaram ao parcelamento das superquadras em projeções, apesar do projeto urbanístico de Lucio Costa se basear no movimento moderno, que tinha como um dos princípios descritos na Carta de Atenas colocar a terra urbana à disposição do Estado, sem a presença de lotes privados, para a promoção de justiça social na distribuição de habitação. A concessão de área pública foi expressa pela primeira vez, em 1967, com a publicação do Decreto N nº596/1967 autorizando o bloco residencial a construir a torre de circulação vertical ou a garagem em área pública. A partir deste ano a utilização de área pública se ampliou para os blocos residenciais multifamiliares localizados nas superquadras e causou consequências no traçado e tecido urbanos.

2.1 Aspectos históricos da concessão de área pública na superquadra do PPB

A proposta de Lucio Costa de projeto para o Plano Piloto de Brasília foi a vencedora do concurso para a nova capital do Brasil, em 1957. Lucio Costa descreveu e detalhou seu projeto no documento *Memória descritiva do Plano Piloto*, chamado de *Relatório do Plano Piloto de Brasília* (RPP), contendo 23 itens. Ao tratar sobre a questão de como dispor do terreno da superquadra, no item 22, Costa trouxe certa imprecisão quanto à questão fundiária. Pretendia, para “o problema de como dispor do terreno e torná-lo acessível ao capital particular”, que as superquadras fossem “loteadas, sugerindo em vez de venda de lotes a venda de quotas de terreno”. A venda de “quotas” deveria anteceder o planejamento da superquadra. Os “incorporadores” seriam os futuros usuários que adquiriram as “quotas” ou a “própria Companhia” (COSTA, 2018, p. 294).

22 – Resta o problema de como dispor do terreno e torná-lo acessível ao capital particular. Entendo que as quadras não devem ser loteadas, sugerindo, em vez de venda de lotes, a venda de quotas de terreno, cujo valor dependerá do setor em causa e do gabarito, a fim de não entravar o planejamento atual e possíveis remodelações futuras no delineamento interno das quadras. Entendo também que esse planejamento deveria de preferência anteceder a venda de quotas, mas nada

impede que *compradores* de um número substancial de quotas submetam à aprovação da Companhia projeto próprio de urbanização de uma determinada quadra, e que, além de facilitar aos *incorporadores* a aquisição de quotas, a *própria Companhia* funcione, em grande parte, *como incorporadora* (COSTA, 2018, p. 294, grifos nossos).

Nesse item, Lucio Costa demonstrou sua preocupação com o modelo de parcelamento das superquadras, além da venda e aquisição dos imóveis que seriam construídos nelas. Carpintero (1998) concluiu sobre as orientações de Lucio Costa, no item 22, que se tratava de intenções formais e não ideológicas.

Frente às mudanças no governo federal, responsável pela administração de Brasília à época, a superquadra foi parcelada em projeções.³⁵ Em decorrência desse parcelamento,³⁶ foi permitida expressamente a concessão de área pública, a partir de 1967.

2.1.1 Superquadra: condomínio ou área pública?

Quanto à ideia da superquadra se confundir com condomínio, COSTA e LIMA esclarecem em definitivo: “Estruturalmente, uma Superquadra é um conjunto de edifícios residenciais sobre pilotis [...]. O chão é público – os moradores pertencem à quadra, mas a quadra não lhes pertence – e é esta a grande diferença entre Superquadra e *condomínio* [...]” (COSTA; LIMA, 1985, p. 109, grifo nosso). E recomendaram: “Não admitir em nenhuma hipótese a transformação de Superquadras em *condomínios fechados*” (COSTA; LIMA, 1985, p. 116, grifo nosso).

Bicca, no artigo “Arquiteturas do vazio”, ao analisar a produção dos “vazios” nas cidades modernistas, condenou seu uso excessivo. Tratou sobre a necessidade de produção de espaços públicos de qualidade nas cidades, proporcionados pela criação de parques e de “arquitetura objeto – aquela dos prédios isolados – eles deveriam ser a exceção, não a regra” (BICCA, 2017, p. 32). O condomínio fundamenta-se na segregação, por meio da utilização de muros. Para Bicca, no urbanismo modernista, esses muros poderiam se igualar ao

35 Machado (2007) entende que a unidade de parcelamento da superquadra é a projeção (MACHADO, 2007, p. 93).

36 A definição de parcelamento está de acordo com a Lei nº 6.766/1979: “Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.”

zoneamento, promovendo a exclusividade e não a diversidade.³⁷ Em Brasília, a superquadra produziu, assim como nos condomínios murados, um território excludente.

A única diferença – importante é verdade – é que essas [superquadras] não estão cercadas por muros de alvenaria ou cercas metálicas. Mas a ideia de cercamento, de isolamento, de afastamento, de separação, obtida, no caso, pela massa da vegetação que as circundam, estava na gênese de um território que, conforme o projeto, não deveria se misturar com o restante da cidade. Um território formatado geometricamente [...]. Ou seja: nelas encontram-se os mesmos predicados e as principais “virtudes” constitutivas dos condomínios residenciais. E o croqui da superquadra feito por Lucio Costa, parte integrante do Relatório do Plano Piloto, é muito expressivo no que tange ao cercamento da mesma, reforçando a ideia da sua separação daquilo que lhe é exterior, garantindo a pretendida intimidade aos seus moradores (BICCA, 2017, p. 50, grifos nossos).

Para Carpintero (1998), a respeito do item 22 do RPP, Lucio Costa, em sua proposta, demonstrou uma preocupação formal com os projetos e edificações, e não preocupações econômicas, jurídicas ou sociais. O autor afirma que havia no item 22 do relatório uma indicação de proposta condominial para a terra urbana, mas que a intenção era de um “sistema de propriedade coletiva do solo” (CARPINTERO, 1998, p. 153).

Embora Lucio Costa tenha se baseado no “pensamento dos reformadores sociais do início do século XIX”, a proposta para a superquadra tinha influência também da cidade-jardim e da cidade linear, que “também propunham sistemas de propriedade distintas do lote urbano” (CARPINTERO, 1998, p. 151).

Com base na leitura do item 22, entendeu-se que a figura do “incorporador” da superquadra seriam os “compradores de um número substancial de quotas” (COSTA, 2018, p. 294) ou a própria Companhia Urbanizadora da Nova Capital (Novacap). De fato, percebeu-se que os Institutos de Previdência e a Novacap atuaram como proprietários das áreas das superquadras e como incorporadores das obras dos blocos residenciais. Verificou-se que, neste caso, a figura do incorporador privado se misturou com a figura do Estado.

37 Sobre essa exclusividade promovida pelo zoneamento no urbanismo moderno, para Bicca (2017), “[...] a arquitetura da cidade modernista sempre se apoiou na ideia da exclusão, ao invés da integração – o zoneamento rígido não é outra coisa do que o resultado desse princípio. Os seus arquitetos sempre defenderam a ideia do exclusivo, do único, no lugar do inclusivo que aceita e assume a diversidade” (BICCA, 2017, p. 50). Porém Lucio Costa, no texto *Brasília revisitada*, analisou os setores centrais de Brasília e ressaltou “não insistir na excessiva setorização de usos no centro urbano – aliás, de um modo geral, nas áreas não residenciais da cidade, excetuando o centro cívico”. E esclareceu sobre a setorização presente no seu plano para Brasília, ao dizer que era “apenas predominância de certos usos, como ocorre naturalmente nas cidades espontâneas” (DISTRITO FEDERAL, 1987, Anexo, item 4).

Na concepção de Machado, foi possível confirmar também a influência do ideário urbanístico de Le Corbusier na elaboração da superquadra de Lucio Costa, especialmente, do projeto da Cidade Radiante (MACHADO, 2007, p. 94). Segundo ela, Lucio Costa pretendeu para a superquadra um modelo que rompia com o tecido da cidade tradicional. Acreditava, assim como Le Corbusier, “[...] que a imposição de uma nova ordem de distribuição das atividades no tecido urbano, o abandono do quarteirão convencional [...] edificações isoladas entre si e elevadas sobre pilotis iriam eliminar o ‘caos’ das cidades tradicionais” (MACHADO, 2007, p. 45).

Os primeiros projetos³⁸ elaborados para as superquadras e para os blocos residenciais trataram a área da superquadra como um todo, em terreno do Estado (MACHADO, 2020). Leitão, ao analisar o endereçamento nas plantas inventariadas por ele, do ano de 1957, verificou que as superquadras tinham um sistema de numeração diferente do atual, sem a indicação de Norte e Sul, e que a superquadra era tratada como uma unidade imobiliária. “O mais notável é que se percebe, naquele início, que a ‘unidade imobiliária básica’ era a superquadra. Os dados sugerem que [...] não se cogitava a venda de projeções avulsas” (LEITÃO, 2003, p. 50).

Porém, após o golpe militar de 1964 e a consequente mudança do governo federal e distrital, as superquadras foram parceladas em projeções (MACHADO, 2020). Houve mudança também em relação ao endereçamento. “Apenas a partir de 1964, assumirão um padrão semelhante ao atual: Superquadra (número) (Norte ou Sul)” (LEITÃO, 2003, p. 50).

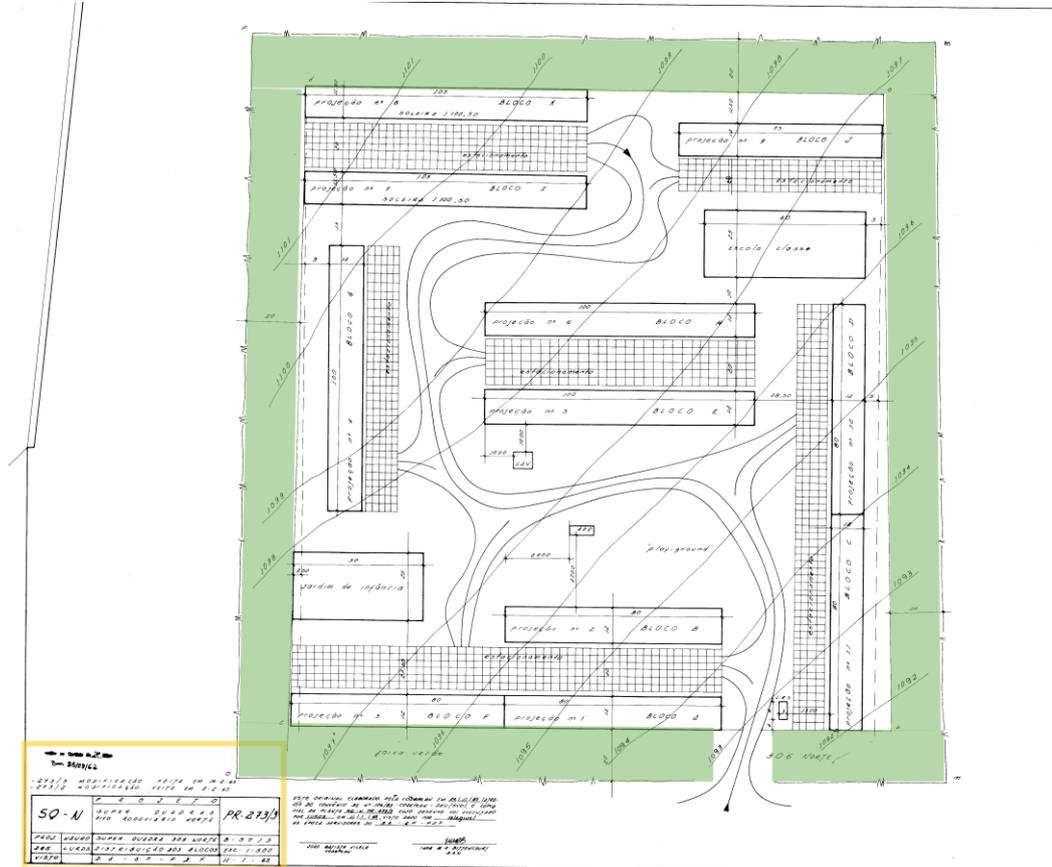
No tocante ao parcelamento das superquadras da Asa Norte, após a análise das datas de registro das plantas urbanísticas das superquadras – SQN, faixas 100 e 300, do SHCN, foi possível confirmar a mudança na gestão de Brasília, a partir de 1964.

Em primeiro lugar, confirmou-se a ênfase dada ao registro das plantas urbanísticas, que visavam à venda das projeções residenciais. Do total de 30 superquadras estudadas, da Asa Norte, apenas uma planta urbanística foi registrada antes de 1964. Todas as 29 demais plantas urbanísticas foram registradas entre 1966 a 1991. A planta urbanística da SQN PR 273/3, da SQN 306 (*Figura 8*), embora indicasse a data de desenho em 11/1/1965, teve como

38 Machado (2009), ao descrever o projeto para a SQS 108, apresentado por Oscar Niemeyer à revista *Módulo*, em 1958, ressalta: “Nesse momento são introduzidas as primeiras inovações no tipo consagrado pela equipe de Niemeyer: 11 blocos, representação da torre de circulação do edifício em área pública, garagens cobertas, anexas às projeções, e sistema viário ameboide”(MACHADO, 2009, p. 126). Percebe-se que as torres de circulação e as garagens cobertas faziam parte do partido arquitetônico adotado pela equipe.

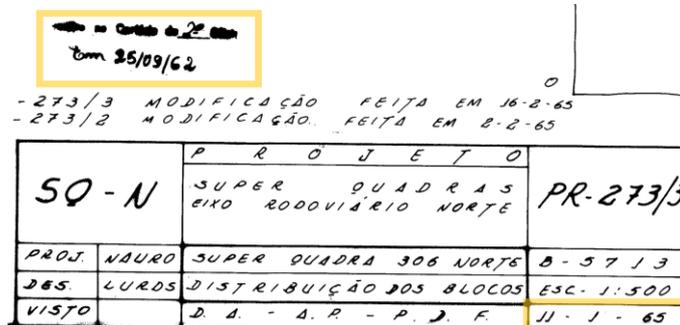
data de registro no 2º Ofício do Cartório de Imóveis 25/9/1962 (Figura 9), data anterior à data de realização da prancha.

Figura 8 - Planta SQ-N PR 273/2, SQN 306



Fonte: SISDUC, editado pela autora.

Figura 9 - Data de Registro da planta SQ-N PR 273/2, SQN 306, em 25/1962 e data de elaboração da prancha de 11/1/1965



Fonte: SISDUC, editado pela autora.

A confirmação de outra mudança que ocorreu após o golpe militar de 1964 foi o parcelamento das superquadras em projeções. Esse fato foi verificado pela existência de duas plantas urbanísticas para as superquadras da Asa Norte, as quais também foram registradas

no 2º Ofício do Cartório de Imóveis, em 25/9/1962,³⁹ representando um conjunto de superquadras com dimensões internas à faixa verde arborizada, de 240m x 240m. A SQN PR 7/1 representou as superquadras SQN 113, 114, 213, 214, 313, 314, 413/414 (Figura 10 e Figura 11). A planta SQN PR 8/1 representou as superquadras SQN 115, 116, 215, 216, 315, 316 e 415/416. Foi interessante notar que ambas foram inscritas sob o mesmo nº 24, levando a crer que existiram outras plantas urbanísticas similares para as demais superquadras, como, por exemplo, a da SQN 306.

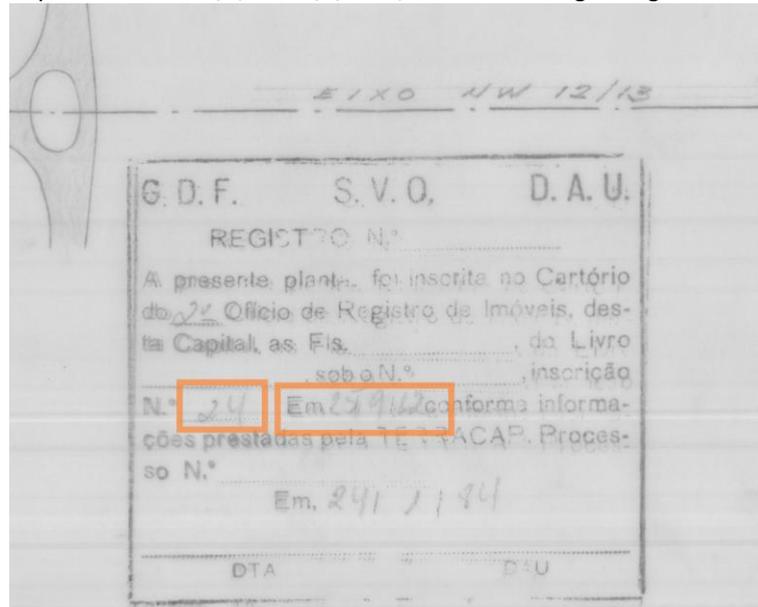
Figura 10 - Planta SQ-N PR 7/1, registrada em 25/9/1962, contendo a superquadra inteira como unidade imobiliária



Fonte: SISDUC, editado pela autora.

³⁹ Mesma data de registro da planta urbanística da SQN 306, SQN PR 273/3, tratada antes, levando à conclusão de que essa planta urbanística derivou de uma planta que continha a unidade imobiliária com as mesmas dimensões da superquadra, a exemplo daquelas representadas nas plantas SQN PR 7/1 e SQN PR 8/1.

Figura 11 - Registro da planta SQ-N PR 7/1, em 25/9/1962, com data de registro igual ao da planta SQ-N PR 273/3

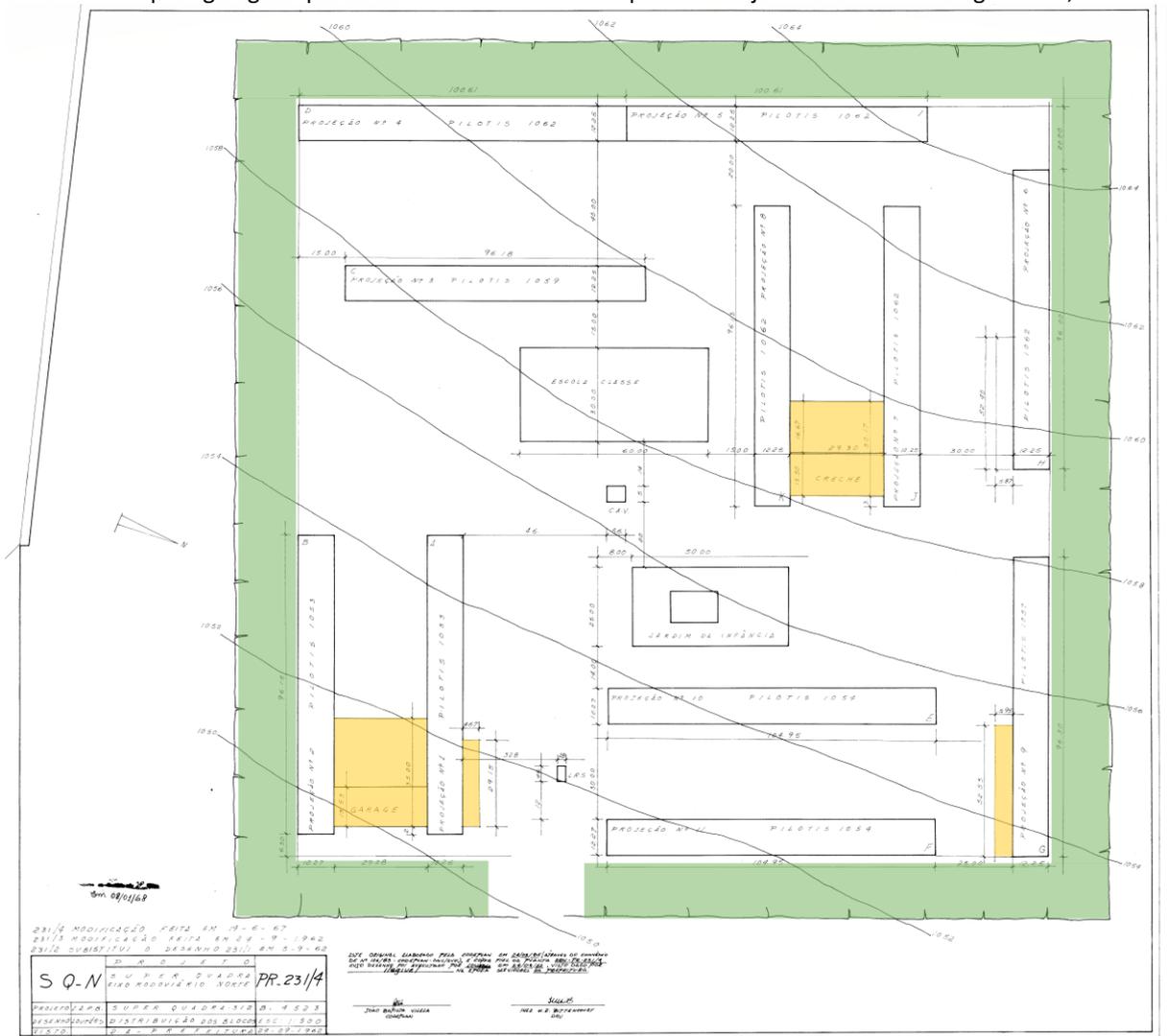


Fonte: SISDUC, editado pela autora.

2.1.2 A planta urbanística

A ênfase na elaboração de plantas urbanísticas verificada por Leitão surgiu da necessidade de venda das projeções por parte do governo para a iniciativa privada (LEITÃO, 2003, p. 62). Logo, as plantas urbanísticas foram levadas ao Cartório de Registro de Imóveis para a criação de número de matrícula para as projeções, que geralmente tinham a forma retangular e mediam 12m x 80m (Figura 12). Porém, os blocos residenciais continham, além da forma retangular, as torres de circulação vertical e, às vezes, coberturas para garagem no térreo. Em 1967, foi publicado o segundo Código de Obras de Brasília, Decreto N nº596/1967, que em seu texto permitiu, no art. 92, a ocupação da área pública pelas torres de circulação vertical **ou** coberturas de garagens nos blocos residenciais das superquadras (DISTRITO FEDERAL, 1967). Segundo Machado (2020), essa foi a solução dos técnicos para a regularização das torres e coberturas em área pública.

Figura 12- Planta urbanística PR231/4, elaborada em 1962 e registrada em 1968, para a SQN 312. Destaque para as coberturas para garagem que foram construídas em área pública. Projeto de autoria de Luigi Pratesi, IAPB



a concessão de área pública, fator decorrente do primeiro, porém com a diferença de que na projeção há o devido pagamento com a venda, enquanto a concessão é gratuita.

Os proprietários de apartamentos localizados nas superquadras são donos de uma cota ou fração da área da projeção. A área pública utilizada para construção de garagem, varanda e torre de circulação vertical é concedida pelo Distrito Federal por meio de celebração de contrato, pelo período de 30 anos, podendo este ser prorrogado, sem cobrança de preço público pela utilização. A concessão de área pública apareceu de forma expressa em lei pela primeira vez, para os blocos localizados nas superquadras de Brasília, em 1967. Desde então, vem sendo autorizada de diversas formas na legislação urbanística distrital.

2.1.3 O pilotis e a garantia da livre circulação dos pedestres nas superquadras

O uso público do térreo, para a livre circulação das pessoas, foi garantido pela existência obrigatória de pilotis sem cercamentos. Muito embora ainda haja fechamentos ilegais e utilização do pilotis para usos não previstos na legislação urbanística, há também fiscalização para combater os desvirtuamentos. Percebeu-se que a democratização da utilização do espaço público nas superquadras foi alcançada não pela municipalização dos terrenos, como na experiência europeia, mas pela legislação urbanística que determinou a constituição obrigatória do pilotis livre. Segundo Machado, no caso da superquadra, “a projeção é uma propriedade privada com o uso público no pavimento térreo [...] (MACHADO, 2020)”. Acredita-se que para o resultado dado à superquadra cabe a observação de Carpintero (1998) sobre a propriedade coletiva do solo: resultou em forma própria e brasileira.

Outro fator levantado por Carpintero sobre as modificações dispersas e pontuais no Plano de Lucio Costa foi o “bloqueio do acesso público aos pilotis”, que se caracterizou como privatização indesejável de área pública. Primeiramente, causado pela elevação do pavimento do pilotis, para permitir a ventilação da garagem em subsolo. E mais tarde, devido à implantação do bloco no ponto mais alto da topografia. Ambos os casos resultaram em impedimentos para os pedestres circularem nos pilotis para o interior da superquadra (CARPINTERO, 1998, p. 219).

2.1.4 A preservação do CUB e a manutenção das áreas verdes da superquadra

Em 1987, Lucio Costa foi convidado a visitar Brasília, trinta anos após a realização do concurso. A partir desta visita, ele elaborou o texto “Brasília Revisitada”, no qual destaca as principais características da superquadra a serem preservadas: “A manutenção do conceito de superquadra como espaço residencial aberto ao público, em contraposição ao de condomínio privativo fechado; da entrada única; do enquadramento arborizado; do gabarito uniforme de seis pavimentos sobre pilotis livres, com os blocos soltos do chão” (COSTA, 2018, p. 331). O modelo de superquadra se expandiu para mais outros dois setores residenciais de Brasília: Setor de Habitação Coletiva Sudoeste (SHCSW) e Setor de Habitação Coletiva Noroeste (SHCNW) (Figura 13).

Figura 13 - Mapa de expansão urbana do Plano Piloto, conforme Brasília revisitada. Anexo II do Decreto nº 10.829/1987, com a indicação das áreas residenciais Sudoeste e Noroeste



Fonte: DISTRITO FEDERAL, 1987, editado pela autora.

O Setor Sudoeste foi criado em 1988, por meio do registro do MDE 147/88, para atender a uma demanda por habitação para a classe média. Na visão de Gonzaga (2005), as superquadras do Sudoeste obedecem aos mesmos condicionantes do projeto das superquadras do PPB. As superquadras do Sudoeste possuem entrada única para veículo e a faixa verde arborizada. O comércio local foi disposto em fita ao longo de sua avenida principal, elemento que o diferencia da proposta do PPB. As superquadras do Sudoeste não se limitaram à conformação de 11 blocos, a exemplo do que ocorreu, com mais frequência,

em superquadras da Asa Norte. Gonzaga ressaltou que a teoria da convivência de pessoas de níveis de renda diferentes no mesmo espaço não se concretizou. Haja vista a implantação das quadras econômicas no Sudoeste (QRSW), em área segregada da área “nobre” do setor, em frente ao Cruzeiro – SRES e SHCES (GONZAGA, 2005, p. 70).

O setor Noroeste teve sua implantação realizada em duas etapas. A primeira ocorreu por meio do MDE 040/07, em 2007. A segunda foi aprovada pelo MDE 31/08, em 2008. O projeto foi desenvolvido pelo escritório Zimbres Arquitetos Associados e aprovado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma), atual Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação⁴⁰ (Seduh). Conforme descreveram os memoriais, as superquadras do setor Noroeste estão em sintonia com os princípios adotados para as superquadras do PPB. Porém, entende-se que, embora baseadas no conceito de cidade-parque, as superquadras do Noroeste não se assemelham com as superquadras tradicionais do PPB, pois, além de não adotarem a entrada única de veículos, a maneira como foram feitas as áreas reservadas para a faixa verde arborizada, confundem, mais do que identificam, cada superquadra. O comércio local também foi disposto de forma diversa do PPB. O projeto foi realizado para uma população de classe média e não foi prevista área “econômica”, a exemplo do que ocorreu no Sudoeste.

Ainda em 1987, o Plano Piloto de Brasília foi reconhecido como Patrimônio Mundial pela Unesco. Reis (2019), ao tratar sobre o assunto, ressaltou:

De todo modo, a sua filiação ao Movimento Moderno de Arquitetura, associada à sua unidade, dimensão e singularidade urbanística, lhe possibilitou, em 1987, tornar-se o *primeiro núcleo urbano contemporâneo* a receber o título de Patrimônio Mundial. Distinção que a qualifica no cenário urbano ocidental como a mais significativa realização do século XX (REIS, 2019, p. 11, grifo nosso).

Encontram-se sob proteção o projeto urbanístico e a concepção modernista da cidade retratada nas quatro escalas. Sobre a preservação dos atributos essenciais das escalas

⁴⁰ A Seduh é o atual órgão de planejamento urbano do Distrito Federal, porém, como observado por Reis (2011, p.109), sofreu alterações de nomenclatura nas últimas três décadas. A primeira, Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SHDU), foi criada em 1997, pela Lei nº 1.797, de 18/12/1997, e derivou da Secretaria de Obras. Em 1999, passou a ser chamada de Secretaria de Desenvolvimento Urbano (Seduh), por meio do Decreto nº 2.296, de 21/01/1999. Em 2007, foi criada a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma) pelo Decreto nº 27.591, de 1º/1/2007. Em 2011, sua nomenclatura foi alterada para Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Sedhab), por meio do Decreto nº 32.716, de 1/1/2011. Em 2015, foi substituída pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (Segeth), por meio do Decreto nº 36.236 de 1º/1/2015. E, em 2019, voltou a ser chamada de Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh).

urbanísticas presentes no projeto de Lucio Costa, Reis (2019) explicou a complexidade da caracterização e a incidência delas no território, além da dificuldade encontrada na espacialização. Para ele, “Ainda que definam o essencial da concepção do projeto, [as quatro escalas] são insuficientes para tipificar a complexidade urbana do conjunto tombado” (REIS, 2019, p. 12).

O PPB foi protegido, inicialmente, por meio do Decreto distrital nº 10.829/1987,⁴¹ de 14 de outubro de 1987, o qual busca manter as características do projeto original de Lucio Costa. O texto elaborado por Lucio Costa, quando de sua visita à Brasília, se tornou o Anexo I desse decreto. Posteriormente, em nível federal, o Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural (IBPC), atual Iphan, publicou a Portaria nº 314/1992, que instituiu definições e critérios para intervenção no conjunto urbanístico de Brasília.

Em 2016, o Iphan publicou a Portaria nº 166/2016, que estabeleceu a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992. Sobre o avanço que a Portaria nº 166/2016 promoveu, destacou Reis (2019) que o documento, principalmente, buscou atuar na diminuição da discricionariedade na análise de intervenções que envolvem o espaço tombado.

Nessa portaria, o Iphan incluiu as superquadras da Asa Norte e da Asa Sul na Zona de Preservação 1 da Macroárea A,⁴² Área de Preservação 6, e determinou para as superquadras a manutenção de uso predominantemente residencial, o acesso único de automóveis e a existência obrigatória de faixa verde circundante com arborização densa. Ressaltou a obrigatoriedade da livre circulação de pedestres na área do pilotis dos blocos e nos espaços públicos. Estabeleceu a porcentagem máxima de ocupação para as edificações, de 15% em relação à sua área total, e inovou determinando as alturas máximas⁴³ dos edifícios de 6 e 3 andares sobre pilotis. Essas alturas máximas não se encontram definidas na NGB 11/89 – Lei de uso e ocupação do solo, para os blocos residenciais. Essa norma determinou apenas o

41 Regulamentou o art. 38 da Lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960, conhecida como Lei Santiago Dantas, no que se refere à preservação da concepção urbanística de Brasília.

42 Art. 19. A Zona de Preservação 1 da Macroárea A-ZP1A compreende parte da porção urbana descrita no *Relatório do Plano Piloto de Brasília*, de 1957, constituindo-se a área de maior representatividade simbólica, morfológica e urbanística do CUB.

43 Demanda recorrente do Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios (MPDFT).

número máximo de pavimentos, o que concedeu certo grau de discricionariedade⁴⁴ quanto à definição de pavimento.

Uma parte da alteração mais recente da Portaria do Iphan nº166/2016 ocorreu com a publicação da Portaria nº421/2018. Com o intuito de controlar a progressiva diminuição das áreas verdes arborizadas nas superquadras, essa portaria determinou, nas Disposições Finais, que os projetos com a aplicação da CDRU para a construção de garagem em subsolo e em área pública deveriam ser submetidos à análise e aprovação prévia do IPHAN/DF.

Tenório e Gondim assinalam, no artigo “Cinquenta anos de automóveis nas superquadras de Brasília: do Plano Piloto ao Noroeste,” o aumento de oferta de vagas para automóveis em garagens subterrâneas nas superquadras: “Se antes eram inexistentes em muitos prédios do início de Brasília – ou mesmo em superquadras inteiras, como é o caso de duas selecionadas para este estudo –, hoje há edifícios que possuem mais de um nível de garagem” (TENORIO; GONDIM, 2014, p. 86).

O aumento de área de garagem é resultado também das exigências das normas urbanísticas. Segundo o Decreto N nº 596/1967, art. 92, a garagem em subsolo seria obrigatória, porém nas superquadras 300 a garagem no subsolo seria optativa para os blocos com apartamentos de até 70m². Para os blocos com apartamentos maiores do que 70m² não havia a observância de número mínimo de vagas. Desde 1989, de acordo com a NGB 11/89, tornou-se obrigatória a previsão de uma vaga para cada apartamento de dois ou três quartos.⁴⁵ Em atendimento ao número de vagas exigido pela NGB, a garagem em subsolo necessitou utilizar, além da área da projeção, a área pública. Se nos edifícios mais antigos as vagas de automóveis eram construídas para atender ao mínimo exigido, nos blocos construídos no Noroeste, são oferecidas mais vagas de automóvel além do previsto em lei.

Logo, essa demanda pela ampliação de garagens nas superquadras do PPB implica intervenção na área verde, arborizada e ajardinada, na maioria das vezes. Contudo, o Iphan determinou, como forma de preservação da área verde, que as novas garagens devem ocorrer preferencialmente sob áreas pavimentadas, não podendo implicar a supressão de árvores ou diminuir o percentual de áreas verdes das superquadras (BRASIL, 2016, art. 32,

44 A altura máxima do edifício poderia variar de acordo com a medida dos pavimentos, em decorrência da altura do pé-direito.

45 Esse cálculo é realizado em relação ao número de ambientes de permanência prolongada.

inciso, I, §1º). Essa estratégia visou a proteger e preservar as características da escala residencial e bucólica do PPB (*Figura 14*).

Figura 14 - Foto aérea da SQN 102, com a presença das torres de circulação vertical em área pública e da arborização permeando os blocos residenciais



Fonte: Google Earth.

2.2 Início da concessão de área pública na superquadra

Para a inauguração de Brasília, havia a preocupação em construir unidades habitacionais para os servidores que viriam transferidos do Rio de Janeiro. Nesse sentido, os projetos foram divididos em duas equipes: Divisão de Arquitetura e Divisão de Urbanismo. Devido à pressa, coube à Divisão de Arquitetura a elaboração dos projetos urbanísticos das superquadras. Os primeiros projetos urbanísticos e arquitetônicos para as superquadras foram elaborados por Oscar Ribeiro de Almeida Niemeyer Soares Filho (1907-2012) e Nauro Jorge Esteves (1923-2007). Segundo Machado (2020), a construção de Brasília já sob o governo militar, por volta de 1967, iniciou uma maior participação da iniciativa privada. Nesse mesmo momento, quando as plantas urbanísticas foram levadas a registro no cartório de imóveis, surgiu o problema de as torres de circulação, as coberturas para garagem e as varandas estarem fora da projeção. Nauro Esteves relatou em entrevista que somente ficou sabendo da ocupação de área pública mais tarde, porque não havia, à época, a preocupação com os limites da projeção, corroborando a ideia de Machado (2020). O golpe militar de 1964, segundo Recamán (2020), mudou os rumos ideológicos da proposta modernista para

Brasília, e o parcelamento da superquadra se tornou um “híbrido” de lote privado dependente da ocupação de área pública.

2.2.1 Elaboração dos projetos para a superquadra

Após a divulgação do resultado do concurso, em 1957, os projetos de urbanismo da capital começaram a ser detalhados “a toque de caixa”.⁴⁶ A pressa era decorrente da necessidade de construir habitação para os servidores que viriam transferidos do Rio de Janeiro. Dois escritórios foram responsáveis pela elaboração dos projetos: a Divisão de Urbanismo, no Rio de Janeiro, chefiada pelo engenheiro Augusto Guimarães Filho (1917-2011) e supervisionada por Lucio Costa, e a Divisão de Arquitetura, em Brasília, chefiada por Nauro Esteves. Ambas eram subordinadas à Diretoria de Urbanismo e Arquitetura da Novacap (DUA/Novacap), dirigida por Oscar Niemeyer.

Logo, coube à Divisão de Arquitetura a elaboração das primeiras plantas urbanísticas das superquadras, bem como o projeto de arquitetura-padrão para os blocos residenciais. Para algumas superquadras, foram realizados projetos tanto urbanísticos como arquitetônicos, pelos próprios arquitetos do órgão público que havia adquirido as plantas. Para Machado (2009, p. 122), duas vertentes essenciais marcaram a prática urbanística dos projetos das superquadras: a estética e a urgência.

O processo de elaboração dos projetos urbanísticos e arquitetônicos dos blocos residenciais, no começo de Brasília, se baseou no modelo de apropriação do espaço público como um todo, sem a existência de lotes privados. Sobre este assunto, Machado (2020), em entrevista,⁴⁷ esclareceu:

[...] quando nós observamos as plantas urbanísticas antigas [...] *E os arquitetos encarregados, não tinham essa preocupação de ocupar a área pública, não existia na cabeça, entendeu? [...] Eram estratégias projectuais* que eles tinham com aquelas lâminas horizontais, distribuídas nos espaços abertos das superquadras e

46 Em relação à pressa na construção de Brasília, Machado (2009, p. 122) relata que “O segundo aspecto, a urgência a partir da necessidade de inaugurar a cidade em 21 de abril de 1960, fez com que o desenvolvimento dos projetos urbanísticos das superquadras fosse delegado à equipe de Oscar Niemeyer em Brasília” (MACHADO, 2009, p. 122).

47 Entrevista concedida à autora, por meio virtual, no dia 10/9/2020, para esclarecimento sobre a natureza da propriedade das projeções residenciais das superquadras.

cercadas pela área pública por todos os lados. [...] Então, os arquitetos como o Nauro e o Oscar, então eles tinham o quê? *Aqueles modelos* que até o Oscar, na minha análise ou dissertação,... naquelas grandes exposições que tinham de habitação de interesse social que tinham na Europa, nos países do bloco soviético, *esses eram os tipos que eram reproduzidos aqui, durante a construção. Tinha aquela utopia do Estado, né, tinha assim um sopro, acho que ninguém esperava, que o golpe de 64 viria reverter completamente isso* (MACHADO, 2020, grifos nossos).

Os arquitetos foram influenciados pelo “Novo Urbanismo” e estavam comprometidos com o sonho socialista de um viver em comunidade de forma igualitária, transformando o modo de vida de seus habitantes (MACHADO, 2007, p. 38).

No contexto da participação coletiva de vários profissionais no processo de elaboração do projeto da Capital, Leitão, em sua dissertação *Do risco à cidade: as plantas urbanísticas de Brasília, 1957-1964*, tratou sobre a existência de duas equipes trabalhando simultaneamente: “a da Divisão de Urbanismo, funcionando no Rio de Janeiro, sob a direção de Augusto Guimarães Filho, e a Divisão de Arquitetura, funcionando em Brasília; ambas as divisões estavam vinculadas ao Departamento de Urbanismo e Arquitetura, dirigido por Oscar Niemeyer [...]” (LEITÃO, 2003, p. 67). O autor destacou, também, a importância da elaboração das plantas urbanísticas, dada a necessidade de criação de projeções que seriam disponibilizadas à venda.

Embora todas as plantas urbanísticas e projetos arquitetônicos fossem submetidos à aprovação de Lucio Costa, que se encontrava no Rio de Janeiro, a elaboração partia dessas duas equipes, seguindo as diretrizes contidas no Relatório do PPB. Segundo Leitão (2003), a participação dessas equipes, constituídas em sua maioria de arquitetos, no processo de elaboração e detalhamento das plantas, conferiu a estas o “[...] caráter coletivo de sua concepção e construção” (LEITÃO, 2003, p. 12).

Devido à distância do escritório de urbanismo, que se encontrava no Rio de Janeiro e o curto prazo para a elaboração dos projetos, a equipe de Niemeyer, chefiada por Nauro Esteves,⁴⁸ ficou responsável pelo desenvolvimento dos projetos das superquadras, que, para este, os princípios “[...] seriam apenas os 11 blocos de apartamentos sobre pilotis com seis pavimentos e uma entrada única” (MACHADO, 2009, p. 123).

48 Chefe da Divisão de Arquitetura da Novacap, subordinada à Diretoria de Urbanismo e Arquitetura. Nauro Esteves desenvolveu 17 plantas urbanísticas, possíveis de serem reconhecidas, segundo Leitão (2003), entre o período de 1958 a 1964. Exceto duas delas, as demais se referem às superquadras da Asa Sul e da Asa Norte (LEITÃO, 2003, p. 70).

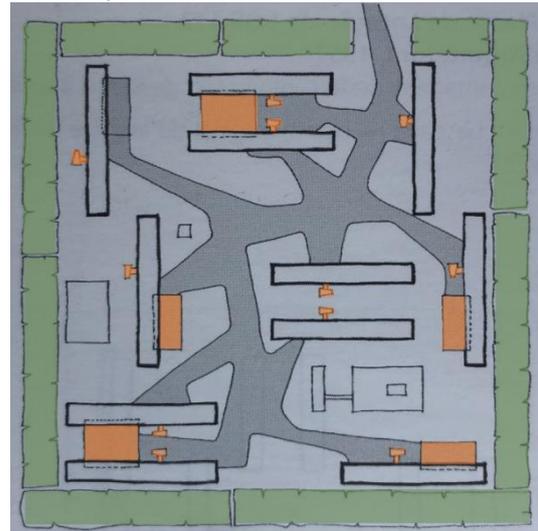
Segundo Machado (2009), foram “elaborados seis modelos de quadra, apenas com a disposição dos blocos, para registro cartorial das unidades imobiliárias” (MACHADO, 2009, p. 123). Esses modelos de quadra continham somente os 11 blocos, sem desenho de via, e eram misturados no intuito de dar celeridade à construção das superquadras (*Figura 15 e Figura 16*).

Figura 15 - Planta urbanística da SQS 112, com destaque para as torres de circulação e coberturas para garagem em área pública



Fonte: MACHADO, 2007, p. 162. Editado pela autora.

Figura 16 - Projeto de arquitetônico e urbanístico de Oscar Niemeyer – SQS 108. Destaque para as torres de circulação e coberturas para garagem em área pública



Fonte: MACHADO, 2009, p. 126. Desenho de Breno Rodrigues, editado pela autora.

Para o projeto da superquadra, havia também a possibilidade, caso a superquadra inteira fosse adquirida por uma única entidade do governo, de que seu projeto urbanístico pudesse ser desenvolvido por seus arquitetos, desde que atendendo à mesma taxa de ocupação do projeto original. Esse projeto deveria ser aprovado pela Divisão de Arquitetura da Novacap. Como exemplo dessa opção, “podemos destacar o projeto do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários (IAPB) para a SQS 109 – então denominada SQ-SPR-22/10, de 13/7/1962, elaborado pelo arquiteto Aldari Toledo” (MACHADO, 2009, p. 128).

2.2.2 Início da ocupação de área pública

Sobre a implantação dos projetos urbanísticos para as superquadras e a construção dos blocos, Matheus Gorovitz e Marcílio Mendes Ferreira entrevistaram o arquiteto Nauro

Esteves. Perguntado se havia a recomendação de Lucio Costa para a não construção de varandas [além da projeção, em área pública], Nauro Esteves respondeu que sim:

É, porque a varanda ia criar um problema, como criou com a modificação. As áreas dos blocos nas quadras eram de 12 x 80, mas nós projetamos as escadas fora do bloco. Aconteceu que a parte jurídica da cidade encrencou, porque estava registrada no registro de imóveis com 12 x 80, a área daquele pedaço não existia. Eu sofri com isso. A minha briga, que me levou a afastar um pouco daqui, começou com isso, porque eu não entendia nada da parte jurídica, era arquiteto [...]. As escrituras existiam, mas era só aquela plantinha, o importante, a ficha na cabeça da gente, é que no dia 21 de abril tinha que estar pronto (GOROVITZ; FERREIRA, 2009, p. 107, grifos nossos)

Assim, conforme relato de Nauro Esteves, começou a utilização de área pública dos projetos dos blocos residenciais nas superquadras localizadas no Plano Piloto de Brasília (PPB), sem que houvesse a intenção de fazê-la, uma vez que, inicialmente, toda a área seria pública, conforme relato de Machado (2020). Porém, a partir da necessidade da criação dos lotes privados, para serem colocados à venda, por volta de 1967, os projetos arquitetônicos extrapolaram os limites das projeções delimitados nas plantas urbanísticas, dando início ao que viria a ser a utilização de área pública contígua aos blocos residenciais para a construção de torre de circulação, garagens e varandas.⁴⁹ (Figura 17) A isso chamaremos de início da concessão de área pública nas superquadras de Brasília.

Figura 17 - Foto da SQS 111, Bloco K, exemplo de edifício com cobertura de garagem em área pública



Fonte: autora, 11/4/2021.

⁴⁹ Concluiu-se que essas ocupações ocorreram de forma gratuita, já que o Decreto N^o 596/1967 não fez menção ao pagamento pela concessão.

Sobre o golpe militar de 1964 e seu reflexo no processo de construção de Brasília, Recamán (2020) diz que houve um retrocesso da proposta modernista para a cidade a partir “do desejo de desenvolvimento às estruturas arcaicas do país”, para além das contradições nela geradas. Segundo ele, isso resultou em “um duro golpe” na arquitetura brasileira (RECAMÁN, 2020, p. 50).

Hoje sabemos todos que essa configuração ideológica terá conclusão fatídica no golpe de 1964, o que não anulará ou fará cessar sua efetividade social, até os dias que correm. Mas o nosso problema neste momento é o espírito que anima o projeto dessa matriz arquitetônica. Esse não pode ser unilateralmente constituído, tampouco estrategicamente evocado, sem que se denuncie a retórica e o engano. (RECAMÁN, 2020, p. 50)

Quanto ao projeto de Brasília, Recamán diz ter sido “híbrido e heteróclito” (RECAMÁN, 2020, p. 10). Resultado de um projeto baseado em um socialismo “utópico” sobre uma realidade política e social conservadora e desigual. Tal fato teve como um de seus reflexos o parcelamento da superquadra e a criação de “projeções” e sua dependência da utilização de área pública, também um elemento híbrido.

2.3 A relação da arquitetura dos blocos residenciais e a CDRU

A arquitetura teve um papel importante para o início e a intensificação da concessão de área pública para os blocos residenciais das superquadras. A liberdade ao se projetar a edificação, sem os limites dos lotes, própria aos arquitetos modernistas, definiu não somente o traçado, mas também o tecido urbano,⁵⁰ com gabaritos e volumetrias. Essa liberdade ao projetar resultou em blocos de edifícios para os quais, além da forma retangular, eram previstas torres de circulação vertical em formatos variados e coberturas para garagem em superfície, que ocorreram até o ano de 1967,⁵¹ data da aprovação do segundo Código de

50 Para Trevisan (2009), as diferentes formas expressas nas Cidades Novas podem ser distinguidas em: “traçado (aspecto bidimensional das CNs: vias e quadras) e tecido (aspecto tridimensional das CNs: traçado e edificações)” (TREVISAN, 2009, p. 219).

51 Em Brasília, o ano de 1967 se iniciou sob a prefeitura de Plínio Reis de Cantanhede Almeida, do partido Aliança Renovadora Nacional (Arena), até meados de março, quando foi sucedido por Wadjô da Costa Gomide,

Obras e Edificações de Brasília, quando as garagens em superfície foram proibidas. As alterações na morfologia do bloco residencial, das originais lâminas horizontais para blocos “encorpados” (MACHADO, 2007, p. 135), ocorreram à medida que a legislação da CDRU foi sendo alterada, atendendo cada vez mais aos anseios das construtoras proprietárias das projeções residenciais.

Da tese de Trevisan, *Cidades novas*, foram adotados os conceitos de *traçado* e *tecido urbanos*. Em seu processo de investigação sobre essas cidades, conclui o autor que “O traçado e o tecido original permitem-nos visualizar os tipos urbanísticos e arquitetônicos em voga na época de sua materialização (*Zeitgeist*), além de identificar características peculiares (elementos fenotípicos)” (TREVISAN, 2009, p. 89). No caso de Brasília, tratava-se de uma cidade nova criada para ser a capital do Brasil, cujo projeto e prática do movimento moderno levaram a crer que a relação do traçado com o tecido, ou seja, que a participação do projeto arquitetônico do bloco residencial sobre o traçado urbanístico da superquadra seria fator que impulsionaria a utilização da área pública.

2.3.1 O traçado urbanístico da superquadra

O traçado urbanístico concebido por Lucio Costa no RPP foi representado nas plantas urbanísticas das superquadras. As superquadras foram estudadas e analisadas por Machado (2007; 2009) quanto a seus principais antecedentes europeus, momento histórico e a experiência do projeto urbanístico modernista para a Capital, realização de inventário das plantas urbanísticas das superquadras do PPB, além de outros aspectos.

Em geral, o traçado da superquadra foi representado, no limite externo, por uma forma quadrada de 280m x 280m (*Figura 18*), cujo perímetro foi demarcado por uma faixa de 20m de largura, a qual é destinada ao plantio de renque duplo de árvores e onde é proibida construção – *non edificandi*.

As formas geométricas, em sua maioria retângulos e quadrados, representam as edificações e as formas orgânicas, quando presentes, e o sistema viário. A relação entre a projeção retangular na planta urbanística se relaciona à morfologia pretendida para os blocos, de lâminas horizontais desenhadas por Lucio Costa no RPP.

Figura 18 - Croqui de Lucio Costa para a superquadra

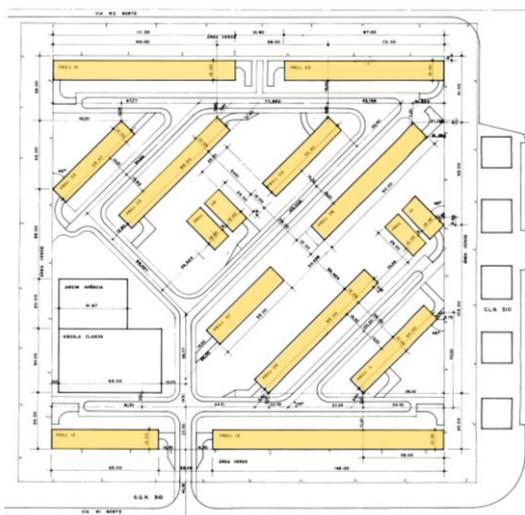


Fonte: COSTA, 2018, p. 292.

Em relação à forma das projeções residenciais, segundo Machado, prevaleceu a retangular, com algumas variações, como e o caso da torre de circulação vertical, representando 96,04% das projeções residenciais localizados nas superquadras do PPB (MACHADO, 2007, p. 94).

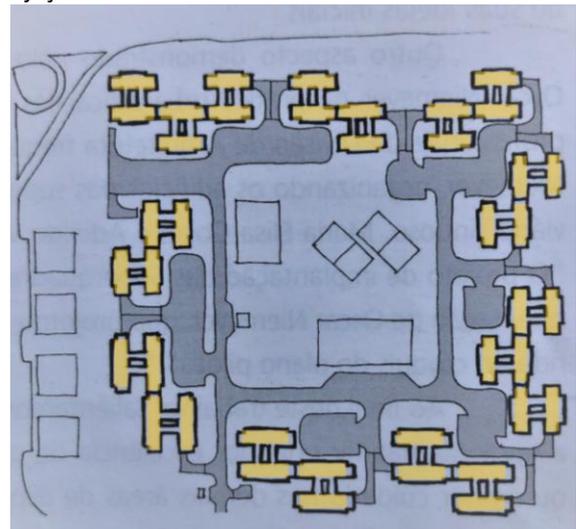
Outros formatos e combinações foram utilizados como, por exemplo, as plantas da SQN 310 e da SQN 204, “com a presença de retângulos e em forma de H” (Figura 19 e Figura 20).

Figura 19 - Planta urbanística da SQN 310 com projeções residenciais em formato retangular e em “H”



Fonte: SISDUC, URB 64/85, editado pela autora.

Figura 20 - Planta urbanística da SQN 204 com projeções em forma de “H”



Fonte: Machado, 2009, p. 133. Desenho elaborado por Breno Rodrigues e editado pela autora.

2.3.2 O tecido urbano das superquadras

O tecido urbano das superquadras é marcado pelo modelo de “unidade de habitação” sobre pilotis. Na proposta de Lucio Costa, na paisagem urbana, há a presença de lâminas horizontais soltas, permeadas por gramados e árvores. Para Machado, os arquitetos modernistas utilizaram a “tipificação de modelos” como solução adotada para os prédios residenciais, além da forma linear, na representação da racionalidade e de uma sociedade sem hierarquias (MACHADO, 2007, p. 43).

A “unidade de habitação” foi adotada pela primeira vez por Lucio Costa no Parque Guinle, Rio de Janeiro, nos anos 1940 (*Figura 21*). Segundo ele, foi o “prenúncio das superquadras de Brasília” (COSTA, 2018, p. 205). (*Figura 22*) Sobre a construção de “unidades de habitação” nas superquadras, cabe destaque a participação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs),⁵² em especial, do Instituto dos Bancários (IAPB) e do Instituto dos Industriários (IAPI), na elaboração dos projetos e na construção de blocos residenciais. Como, por exemplo, nas quadras SQS 105,⁵³ SQS 305, SQS 108 e SQN 312.

Figura 21 - Bloco residencial de Lucio Costa – Parque Guinle, 1940



Fonte: autora, 13/2/2020.

Figura 22 - Foto interna da SQS 105, com o mesmo padrão arquitetônico dos blocos do Parque Guinle



Fonte: autora, 21/5/2020.

52 A construção de Brasília, entre outros projetos estratégicos do Governo, recebeu significativo volume de recursos advindos dos IAPs. Conforme Bonduki (2017, p. 110), foi financiada principalmente pelos trabalhadores, uma vez que tanto o Estado como os empregadores “estavam sempre inadimplentes” (BONDUKI, 2017, p. 110).

53 “Também de 1957 é o projeto de Hélio Uchoa para duas primeiras quadras: SQS 105 e SQS 305, do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI). O IAPI foi outro dos institutos pioneiros da construção de Brasília. Em 13 de setembro de 1957, esse Instituto começou a construir seu primeiro edifício habitacional em Brasília, de um conjunto inicial de 22” (MACHADO, 2009, p. 125).

Conforme relatado por Machado, os institutos foram praticamente obrigados⁵⁴ a participar da construção de Brasília, uma vez que sobrou pouco recurso para a construção de moradias nas superquadras porque a construção dos edifícios do governo comprometeu grande parte dos recursos disponíveis. “Não podendo construir as habitações, a solução foi entregar a esses mesmos institutos de Previdência e à Fundação da Casa Popular a responsabilidade pela realização das primeiras habitações da futura capital” (MACHADO, 2009, p. 125).

A participação dos IAPs na construção das unidades de habitação nas superquadras de Brasília não ocorreu ao acaso. Bonduki (2017 a) relatou a grande experiência adquirida pelos arquitetos brasileiros na produção de moradia social.

Vê-se, portanto, que a influência da arquitetura moderna nas origens da habitação social no Brasil foi muito importante, *contribuindo para a renovação das tipologias de projeto, processo construtivo, implantação urbanística, programas habitacionais e modos de morar*. Se na Europa a perspectiva da vanguarda estava em boa parte associada aos ideais socialistas, no Brasil ela se vinculou ao desenvolvimentismo (BONDUKI, 2017a, p. 152, grifo nosso)

Verificou-se que a participação dos IAPs na construção de superquadras inteiras em Brasília se deveu à grande experiência que esses institutos haviam adquirido durante a construção de habitações populares em massa (MACHADO, 2007, p.38), principalmente na região sudeste do País, nos anos 1946 a 1950. Segundo Bonduki, a consolidação desse período de realizações no campo social foi possível devido à criação de equipes especializadas de engenheiros e arquitetos nesses institutos,⁵⁵ que eram os responsáveis pela elaboração de soluções para a produção em massa de moradias. Para o autor, “Eles foram [...] os primeiros departamentos técnicos públicos [...] no Brasil, sendo possível identificar posturas de projeto específicas em cada um dos institutos, com maior ou menor influência do movimento moderno” (BONDUKI, 2017a, p. 161).

A produção de moradia baseada no modelo de “unidade de habitação” (Figura 23) adotado pelos institutos não se restringiu às classes baixas, pois o modelo também foi

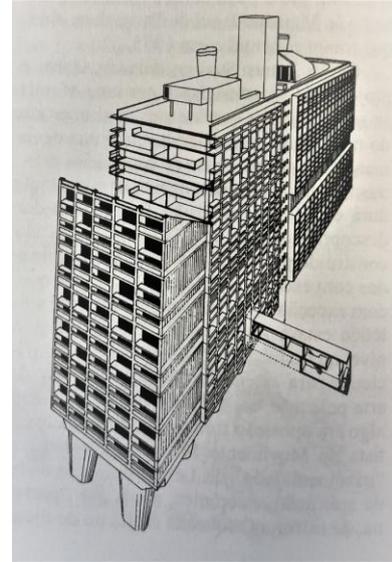
54 “Segundo diversos depoimentos, os institutos [Institutos de Aposentadoria e Pensões, criados na década de 1930 para cada categoria profissional] foram praticamente obrigados a participar da construção de Brasília. E foi assim que se financiou a construção das superquadras de Brasília” (MACHADO, 2007, p. 113).

55 “Entre 1933 a 1938, foram criados seis IAPs: IAPM (marítimos), IAPB (bancários), IAPC (comerciários), IAPI (industriários), IAPETEC (condutores de veículos e empregados de empresas de petróleo) e IAPE (estivadores).” (BONDUKI, 2017a, p. 110)

utilizado no atendimento à classe média.⁵⁶ Essa aproximação do movimento moderno à construção de moradia em massa teria começado, segundo Bonduki (2017 a), após a Revolução de 1930, quando Lucio Costa assumiu a direção do curso de arquitetura da Escola Nacional de Belas Artes no Rio, de Janeiro. “Para Lúcio Costa, a modernização da moradia teria forte influência da sociedade” (BONDUKI, 2017a, p. 147).

Logo, o modelo de “unidade de habitação” ligou esses dois períodos da história brasileira. A “unidade de habitação” foi utilizada como solução para a produção em massa de habitação popular, entre 1940 a 1964, no lugar da construção de casas unifamiliares isoladas. A mesma “unidade de habitação” foi utilizada como solução para a moradia nas superquadras de Brasília. E ambas unidades foram baseadas no urbanismo e na arquitetura modernista dos CIAMs e de Le Corbusier.

Figura 23 - Perspectiva da “unidade de habitação” de Marselha, de Le Corbusier



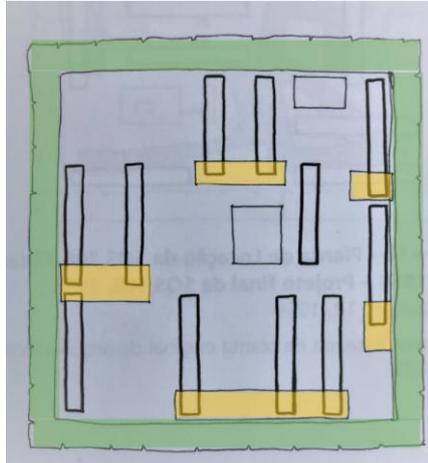
Fonte: FRAMPTON, 2008, p. 274.

Conclui-se do texto de Machado (2020) e da narrativa de Nauro Esteves (GOROVITZ; FERREIRA, 2009, p. 104), chefe da Divisão de Arquitetura, ao lado de Oscar Niemeyer, que a elaboração dos primeiros projetos arquitetônicos dos blocos residenciais das superquadras foi fruto de uma liberdade de dispor da terra urbana, fato esse que se justificou pelo próprio modo de apropriação do espaço urbano ditado pelo movimento moderno. Não havia, segundo Nauro Esteves, preocupação em relação aos limites da projeção e às implicações urbanísticas e jurídicas, que surgiram apenas anos mais tarde, após 1964.

⁵⁶ Bonduki (2017a) diz a respeito da produção de habitações dos IAPs e de outros órgãos do Estado: “É [...] uma grande produção privada de habitação destinada predominantemente para a classe média, fortemente influenciada pelo movimento moderno. Projetados por arquitetos como Niemeyer, Abelardo de Souza, M. M. Roberto e outros, esses empreendimentos adotaram os mesmos princípios modernos que orientaram a produção social, como economia, racionalidade, valorização do espaço público, incorporação de equipamentos coletivos e standardização, gerando edifícios – verdadeiras *unités d’habitation* – que pouco se diferenciam, como soluções arquitetônicas, dos projetos de habitação social (BONDUKI, 2017a, p. 151-152).

De fato, percebeu-se que os primeiros blocos residenciais foram projetados como se não houvesse lote, contendo as torres de circulação vertical e a garagem coberta⁵⁷ em superfície. Tamanha era a liberdade para projetar na área pública que Machado (2009) demonstrou, no projeto desenvolvido por Hélio Uchoa Cavalcanti (1913-1971) para a superquadra SQS 105, que, para além da projeção residencial, havia a previsão de um bloco “destinado a serviços domésticos comuns, nunca construído, como restaurantes, bar, cozinha, lavanderia, acomodações para empregados do condomínio e creche. [...] revela muitas semelhanças com as soluções adotadas pelos arquitetos russos ligados à ideia do *dom-komuna*, a casa comunal.” (MACHADO, 2009, p. 125) (Figura 24).

Figura 24 - Projeto urbanístico de Hélio Uchoa para a SQS 105, não executado



Fonte: MACHADO, 2009, p. 125. Desenho de Breno Rodrigues, editado pela autora.

Gorovitz (2014), no artigo “Sobre o certo modo monumental da moradia em Brasília. Contribuição à análise da estética do projeto enquanto limiar do público-privado”, analisou o desenho do projeto original de Lucio Costa como uma obra de arte. Para ele, na composição de cheios e vazios e ritmos provocados pela intenção do urbanista, com lotes isolados, permeados de verde, a definição do gabarito era a formalização da utopia socialista, que se materializou na “unidade de habitação” imaginada por Lucio Costa. Ao se deparar com as ocupações de área pública, Gorovitz percebeu a agressão ao desenho e ao sonho imaginado

⁵⁷ Sobre a construção de torre de circulação vertical e de garagem em área pública, Ficher *et al.* (2009) afirmam: “[...] a mesma projeção com as torres de circulação vertical do bloco *locadas em área pública; solução corrente desde o início da implantação do Plano Piloto*, foi regulamentada também pelo Código de 1967 [...]” (FICHER *et al.*, 2009, p. 264, grifo nosso).

originalmente, ou seja, o particular prevalecendo em relação ao público, como em uma inversão dos valores (GOROVITZ, 2014, p. 31).

O edifício modernista, assim como a “unidade de habitação”, traduziu os “5 pontos da arquitetura moderna”: planta livre, fachada livre, terraço-jardim, pilotis e janela em fita; passou a ser o elemento organizador do espaço urbano, e dentro dele as atividades urbanas tradicionais (MACHADO, 2007, p. 47).

Lucio Costa, no RPP, ressaltou a importância da livre circulação dos pedestres e a garantia do “uso do chão livre” (COSTA, 2018, p. 287), que na superquadra foram possibilitadas pela adoção do pilotis. Para Machado, a área de implantação da “unidade de habitação” torna-se de domínio público (MACHADO, 2007, p. 47). O espaço proporcionado pelo pilotis seria o prolongamento da área pública (MACHADO, 2009, p. 134). Conforme explica o autor, o pilotis é de uso público e pode ser utilizado por todos (MACHADO, 2007, p. 93).

Oscar Niemeyer foi o autor do primeiro projeto para os blocos residenciais, que foi utilizado como um projeto-padrão. O projeto padrão de Oscar Niemeyer se tratava de uma lâmina horizontal, com empenas cegas nas extremidades, na qual se destacava do corpo uma única torre de circulação vertical, em área pública. À frente do bloco, janelas em fita e a fachada posterior com a presença do cobogó (*Figura 25 e Figura 26*). Em alguns casos, o bloco era complementado pela cobertura para garagem no térreo, em área pública.⁵⁸ Essa cobertura passou a ser proibida em 1967, porém as coberturas já construídas (*Figura 27*), embora constem da planta urbanística oficial da superquadra, não foram regularizadas ou regulamentadas em nenhuma legislação distrital. Isso resulta até hoje em questionamentos acerca de sua legalidade, no que diz respeito à privatização de área pública, tanto pela comunidade como por órgãos do governo, como o Departamento de Trânsito do Distrito Federal (Detran-DF) e a Promotoria da Ordem Urbanística (Prourb), do Ministério Público do Distrito Federal (MPDFT).

⁵⁸ Nem todas as coberturas desenhadas nas plantas oficiais, que foram a registro, foram construídas. Um exemplo é a superquadra SQN 104, planta urbanística SQ-N PR220/8, na qual constam coberturas para garagens, em área pública, para as projeções 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8.

Figura 25 - SQS 108, Bloco residencial de projeto-padrão de Oscar Niemeyer



Fonte: autora, 21/5/2020.

Figura 26- SQS 104, Bloco residencial – projeto-padrão de Oscar Niemeyer



Fonte: autora, 21/5/2020.

Figura 27 - SQN 312, Blocos A e B – Cobertura para garagem em área pública



Fonte: autora, 11/4/2021.

Conclusões parciais

A CDRU possibilitou a alteração da morfologia dos blocos residenciais, como foi verificado por Machado (2007) e Ficher *et al.* (2009). No início, havia um predomínio das

lâminas horizontais, das quais se destacavam as torres e as coberturas de garagem no térreo. Os blocos residenciais deixaram de ser “apartamentos vazados”.⁵⁹ “A partir das disposições do Código de 1967 [...] iria surgir o bloco ‘dupla face’, no qual os apartamentos quase sempre não são vazados e já não se observa a clara distinção entre frente e fundos” (FICHER *et al.*, 2009, p. 265).

Sobre a alteração da morfologia, Machado ressaltou:

Os blocos mais antigos se aproximam mais da concepção original perpetuada pelo croquis de Lúcio Costa constante do Relatório do Plano Piloto com suas *lâminas horizontais* de cobertura plana. Por outro lado, percebe-se que *os novos edifícios estão se afastando do repertório formal da arquitetura moderna* e se adaptando às circunstâncias de mercado. [...] Portanto, os novos edifícios, longe de remeter ao vocabulário formal da arquitetura moderna, trazem uma estranha combinação entre uma arquitetura moderna pouco ortodoxa e o que seria hoje a imagem de uma “edificação moderna” (MACHADO, 2007, p. 135, grifos nossos).

Verificou-se que a legislação da CDRU⁶⁰ distrital também foi se alterando ao longo dos anos. A CDRU permitiu, além de garagem em subsolo e da torre de circulação, a ocupação de área pública para compensação de área, varandas, expansão de compartimento e áreas técnicas.

Conforme relatou Machado, a concessão surgiu como um meio de regularizar as edificações construídas, motivadas pelas estratégias de projeto da arquitetura modernista, as quais “não tinham essa intenção de lesar o patrimônio público” (MACHADO, 2020). Contudo, com a demanda de flexibilização da tipologia, realizada pelo mercado imobiliário e pelo conselho de arquitetura, outras concessões foram permitidas. Concluiu Machado sobre as concessões: “As legislações foram feitas no sentido de solucionar as distorções inerentes do processo de construção da cidade. Aí tiveram as varandas e as garagens. Então, sempre teve uma crítica [...] em relação ao engessamento da tipologia da projeção (MACHADO, 2020).

As edificações residenciais foram construídas de acordo com a mesma legislação de uso e ocupação do solo (MACHADO, 2020), exceto no que diz respeito às coberturas destinadas ao lazer. Machado afirma que as mudanças na morfologia dos blocos foram decorrentes da legislação de concessão de área pública. Assim, os “[...] projetos se beneficiaram de novas regras introduzidas nas legislações edilícias e na adoção de algumas

⁵⁹ O apartamento vazado tem abertura para duas fachadas do bloco, geralmente, frente e fundo.

⁶⁰ No Capítulo 3, serão relacionadas as modificações promovidas pela legislação.

concessões ‘precárias’ de uso e ocupação de área pública em espaço aéreo e em subsolo [...]” (MACHADO, 2007, p. 135). Além da transformação da tipologia, houve também o aumento de área construída.

As lâminas horizontais com pano de vidro e cobogó foram lentamente substituídas por prédios repletos de *reentrâncias* e com uma volumetria mais *encorpada* pelos *ganhos* decorrentes das *concessões de ocupação de área pública em espaço aéreo* (MACHADO, 2007, p. 135, grifos nossos).

Verificou-se que o instrumento da CDRU possibilitou certa flexibilização dos limites da projeção. Estes passaram a ser utilizados como referência, uma vez que a edificação pode extrapolar os limites estabelecidos na planta urbanística. *Grosso modo*,⁶¹ no subsolo é permitido ocupar até 155% da área da projeção em área pública. No térreo, a torre de circulação vertical pode ocupar até 5m, além dos limites da projeção. Em espaço aéreo, a varanda, a expansão de compartimento e a compensação de área estão limitadas a 2m, em área pública. Logo, a planta urbanística não traduz a ocupação real, embora dentro da previsão legal, ocasionando uma planta urbanística distinta ou até mesmo “ficcional”.

No próximo capítulo será realizada uma análise da evolução da legislação distrital da CDRU, desde 1967 até os dias atuais, com destaque para a legislação vigente, a Lei Complementar nº 755/2008. Com o intuito de ilustrar a concessão de área pública em subsolo, em espaço aéreo e no nível do solo, foram demonstrados exemplos encontrados, principalmente, nas áreas de estudo. Além disso, verificou-se que o projeto arquitetônico dos blocos residenciais impactou, de diversas formas, a qualidade dos espaços públicos das superquadras.

⁶¹ No Capítulo 3, serão detalhados os tipos de ocupação em área pública permitidos pela Lei Complementar nº 755/2008.

CAPÍTULO 3

A legislação da CDRU para os blocos residenciais das superquadras

Este capítulo apresenta um estudo cronológico da legislação distrital sobre a CDRU aplicada às superquadras de Brasília e de como ela evoluiu no sentido de aumentar as possibilidades de concessão. O caráter não arrecadatório estabelecido inicialmente pelo Decreto N nº 596/1967 prevaleceu na Lei Complementar nº 755/2008, apesar de caracterizar ganho em área construída e aumento do valor de venda dos imóveis. Na seção seguinte, são demonstrados os tipos e as definições das concessões possibilitadas pela legislação vigente e como esta impactou a arquitetura dos prédios residenciais, além de seus resultados nas plantas urbanísticas oficiais. A última parte foi reservada para ilustrar os “improvisos” decorrentes da concessão e que resultaram em perda da qualidade do espaço público.

3.1 A evolução das normas urbanísticas da CDRU distrital para os blocos residenciais das superquadras⁶²

Como foi possível perceber, inicialmente, a preocupação dos arquitetos que elaboraram os projetos para as superquadras eram ao mesmo tempo arquitetônicas e urbanísticas, alinhadas ao movimento moderno. Com o Golpe de 64, teve início uma ditadura militar no governo federal, que resultou em mudança na administração e gestão de Brasília.

Por volta de 1967, o governo distrital começou a enfatizar a necessidade de venda das projeções residenciais das superquadras do PPB, expressa na importância dada ao registro da planta urbanística no Cartório de Registro de Imóveis, o que relatado por MACHADO (2009) e Leitão (2003) e verificada mediante a análise das datas de registro das plantas urbanísticas da Asa Norte, faixas 100 e 300. Com esse fato começou a utilização de área pública expressa na legislação urbanística de Brasília, decorrente do modelo de parcelamento urbano da superquadra, que limitou os lotes privados em projeções, sem

62 A evolução legislativa tratada nesta seção contempla, especialmente, as superquadras do PPB e as superquadras dos setores Sudoeste e Noroeste.

considerar as torres de circulação vertical e as coberturas de garagens, que já se encontravam construídas à época.

A solução arquitetônica da torre de circulação vertical localizar-se fora da área da projeção, embora fosse a mais utilizada, não era obrigatória. Tratava-se de um recurso para liberar espaço interno no bloco. Como destaque para essa utilização, houve o projeto-padrão arquitetônico de autoria do arquiteto Oscar Niemeyer edificado na SQS 108.⁶³

Embora em minoria, existiram também os blocos com as torres de circulação localizadas no interior da projeção. Dois exemplos históricos construídos nas superquadras, são: SQS 308, projeto de Marcelo Graça Couto Campello (1928-2019) e Sérgio Rocha, arquitetos do Banco do Brasil, e SQN 312, projeto do arquiteto Luigi Pratesi, do IAPB (GOROVITZ; FERREIRA, 2009).

No projeto-padrão da superquadra, de 1965, de autoria de Nauro Esteves, tanto as torres de circulação vertical quanto as garagens encontravam-se em área pública.

Em 8 de março, de 1967, quando foi publicado o Decreto N nº 596/1967 (prefeito Plínio Cantanhede), segundo Código de Edificações de Brasília, já existia em nível federal o Decreto-Lei nº 271/1967 (presidente Humberto Castello Branco), publicado no mesmo ano, em 28 de fevereiro, que dispunha sobre o loteamento urbano e criava a concessão de direito real de uso. Dada a proximidade das datas e dos temas, reforçados pela dependência política e administrativa do governo distrital do federal, parece provável que a atualização feita no segundo Código de Edificações de Brasília tenha sido impulsionada pelo decreto-lei federal.

3.1.1 Primeira legislação distrital de ocupação de área pública para as superquadras

O Decreto N nº 596/1967 autorizou a concessão de área pública para as edificações residenciais localizadas nas superquadras, com construção de torre de circulação vertical ou garagem em subsolo. Em 1975, foi admitida a construção de varandas em espaço aéreo, por meio de uma decisão do Conselho de Arquitetura. O Decreto N nº 596/1967 continha orientações edilícias, que foram revogadas após a publicação de códigos de edificações

63 A obra teve início em 1957 e término em 1960 (GOROVITZ; FERREIRA, 2009, p. 166).

posteriores, mas ainda hoje possui artigos vigentes no tocante às normas de uso e ocupação para lotes de alguns setores do PPB que não sofreram alteração após a inauguração da capital.

Com sua republicação em 1980, o Decreto ficou conhecido pelos técnicos como “Código de Fogos” (Figura 28), devido à ilustração de queima de fogos na capa. Nessa edição foram incluídas as Decisões do CAU, Cauma⁶⁴ e decretos distritais que devido ao valor normativo foram aos poucos sendo incorporados ao texto original. Como foi verificado no Capítulo 1, o Decreto N nº 596/1987 possibilitou a utilização de área pública não só para os blocos residenciais das superquadras, mas também para o Setor Hoteleiro Sul.

Figura 28 - Capa do Decreto N nº 596/1967, republicado em 1980



Fonte: DISTRITO FEDERAL, 1991.

A área de garagem em área pública passou de 1½ para 1 vez a área da projeção, por meio da publicação do Decreto nº 4.395, de 21 de novembro de 1978 (governador Elmo Serejo). Essa foi a única redução de área de concessão observada na evolução da legislação distrital para CDRU.

3.1.2 Separação da legislação da CDRU do Código de Obras e Edificações de Brasília

Em 1991, foi aprovado novo Código de Obras e Edificações, Decreto nº 13.059/1991 (governador Joaquim Domingos Roriz). Nessa versão, a CDRU foi tratada na Norma Geral de

⁶⁴ Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente (Cauma) foi a nova nomenclatura dada ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), em 1986, juntamente com sua composição e atribuição, sendo acrescentadas as ações de defesa e conservação do meio ambiente.

Construção (NGC) 021 e, mais tarde, por edição de leis complementares: Lei Complementar nº 130/1998 (governador Cristovam Buarque), Lei Complementar nº 388/2001 (governador Joaquim Domingos Roriz) e Lei Complementar nº 755/2008 (governador José Roberto Arruda).

Na NGC 021 foi verificado o primeiro aumento de concessão de área pública. A ocupação de área pública passou a ser permitida, em subsolo para garagem, para a utilização de 155% da área da projeção. A NGC 021 também ampliou a possibilidade de utilização de área pública para toda Região Administrativa do Plano Piloto – RA I e do Cruzeiro – RA XI. Na mesma linha de ampliação de abrangência da legislação, desde 1998, por meio da Lei Complementar nº 130/1998, a concessão de área pública passou a ser autorizada em todo DF para os casos em que o lote ou a projeção atendessem aos requisitos da nova lei.

A concessão de área pública para as projeções residenciais das superquadras, desde seu início em 1957 até 1991, deu-se sem a cobrança de ônus aos que a utilizavam. Com a aplicação da NGC 021, em 1991, a concessão do subsolo para garagem passou a ser onerosa e a concessão no nível do solo e em espaço aéreo continuou sendo não onerosa. Em 1998, com a Lei Complementar nº 130/1998, toda a aplicação da CDRU para habitação passou a ser onerosa. A Lei Complementar nº 388/2001, que a sucedeu, estipulou a obrigatoriedade de pagamento de preço público pela concessão de área pública para habitação multifamiliar.

Além disso, a Lei Complementar nº 130/1998 disciplinou, pela primeira vez, a obrigatoriedade de celebração de contrato com o DF e classificou a concessão como inexigibilidade de licitação.

Entendeu-se que não houve inovação importante na Lei Complementar nº 388/2001 (governador Joaquim Domingos Roriz), em relação à anterior, além da determinação de transferência da responsabilidade de pagamento pelo preço público, do proprietário incorporador para o proprietário adquirente do apartamento. Também nessa norma, verificou-se um aumento de 50% do valor cobrado de preço público em relação ao anterior. Em ambas as leis complementares, não foi especificada a destinação da verba que seria arrecadada, levando ao entendimento de que iria para o tesouro público do Governo do Distrito Federal.

Em 2004, com a publicação da Lei Complementar nº 703/2004 (presidente da Câmara dos Deputados Benício Tavares), a utilização do espaço aéreo para construção de varanda foi alterada para não onerosa. O projeto de lei que propôs a alteração foi de autoria do

deputado José Edmar, em janeiro de 2003, sob a justificativa de que a área da varanda estava sendo taxada duplamente, uma vez que estaria projetada no solo. A alteração resultou em benefício para os usuários e menor arrecadação fiscal para o GDF.

Em 2005, com a procedência da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 64.038, de 27 de julho de 2005, originada no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), a Lei Complementar nº 130/1998, a Lei Complementar nº 388/2001 e a Lei Complementar nº 703/2004 foram impugnadas. O motivo destacado na decisão foi vício de iniciativa, que embora coubesse privativamente ao governador do Distrito Federal, foram leis criadas por parlamentares da Câmara Legislativa do DF.

Somente em 2008, com a edição da Lei Complementar nº 755/2008, nova legislação sobre a CDRU no Distrito Federal passou a vigor. Sob essa nova legislação, a CDRU para habitação multifamiliar passou a ser não onerosa. *(Quadro 1)*

Quadro 1 – Comparação entre as legislações distritais sobre a CDRU

Legislação	Contrato/ prazo	Tipo de Conc.Resid. I Multifamiliar	Limites (*)	Onerosa	Não onerosa
Decreto nº "N" 596/1967	---	Subsolo	1 1/2 a área de proj até 1978. 1 vez a área da projeção (Decreto nº 4.395/78)	---	Garagem (ou)
		Espaço aéreo	2m (varanda) e 1m para compensação	---	Varanda e compensação de área
		No nível do solo	---	---	Torre de circ. vertical (ou)
NGC 021 Decreto nº 13.059 de 8 de março de 1991 – COE/1991	Termo de concessão	Subsolo	155% da área da proj.	Garagem	---
		Espaço aéreo	2m dos limites da fachada	---	Varanda de compensação de área
		No nível do solo	5m além da proj.	---	Torre de circ. vertical e escada de emergência
LC nº 130/1998	Termo Administrativo assinado pelo Governador do DF 30 anos prorrogável	Subsolo	155% da área da proj. (PPB)	Garagem e para passagem de pedestres	Inst. técnicas precedidas de laudo
		Espaço aéreo	2m do lim. da fachada (varanda) 1m do lim. da proj. (comp. de área)	Varanda e para passagem de pedestres	Compensação de área
		No nível do solo	5m do limite da proj.	Torre de circulação vertical e para passagem de pedestres	Escada excl. de emerg. e instalações técnicas precedidas de laudo
LC nº 388/2001	Termo Administrativo assinado pelo Procurador-Geral do DF; 30 anos, prorrogável por iguais períodos.	Subsolo	155% da área da proj.	Garagem e para passagem de pedestres e veículos	instalações técnicas precedidas de laudo
		Espaço aéreo	2m do limite da fachada (varanda) 1m do lim. da proj. (comp. de área)	Varanda, expansão de compartimentos e passagem de pedestres	Compensação de área e para inst. instalações técnicas precedidas de laudo
		No nível do solo	5m do limite da proj.	Torre de circulação vertical e passagem de pedestres	Escada excl. de emergência e para inst. técnicas precedido de laudo técnico
LC nº 755/2008	Contrato de concessão assinado entre o Distrito Federal e o interessado, prazo máximo de vig.30 anos, prorrogável por iguais períodos	Subsolo	155% da proj.	---	Garagem e instalações técnicas precedidas de laudo
		Espaço aéreo	2m do limite da projeção (var. e var+comp) 1m para o limite da proj.(comp.)	---	Varanda, expansão de compartimento, comp. de área e inst. técnicas prec. de laudo
		No nível do solo	5m do limite da proj.	---	Torre de circ. vertical, escada exclusiv. de emerg. e inst. técnicas prec. de laudo

(*) Os limites estipulados são condicionados a outros requisitos na lei e no decreto.

Fonte: autora.

Percebeu-se que, ao longo da trajetória da CDRU, houve aumento da área de concessão permitida. As concessões permitidas nas diferentes legislações, de forma acumulativa, foram:

- 1967: apenas construção em subsolo para garagem em até 1½ a área da projeção ou de torre de circulação vertical, no nível do solo, sem limites determinados;
- 1975: 2m em espaço aéreo para área de varanda;
- 1976: compensação de área, sem limites determinados;
- 1978: redução da área de garagem em subsolo para 1 vez a área da projeção;
- 1991: foram permitidas as construções de garagem em subsolo e de torre de circulação vertical, em até 5m, no nível do solo. A área de garagem em subsolo aumentou para 155% da área da projeção; a varanda e a compensação de área foram limitadas em até 2m da fachada;
- 1998: foi permitida a construção de áreas técnicas em subsolo e no nível do solo, sem limites determinados, porém precedida de laudo técnico que justificasse a área concedida;
- 2001: foi permitida a construção de áreas técnicas em espaço aéreo, sem limites determinados.

Em 2008, todas as concessões previstas nas legislações anteriores foram permitidas também na LC nº 755/2008 e passaram a ser não onerosas para as habitações multifamiliares.

3.1.3 Lei Complementar nº755/2008 e a preservação do CUB

A Lei Complementar nº 755/2008, visando à proteção das características morfológicas do CUB, no art. 12, § 3º, proibiu a ocupação de área pública para a construção de torres de circulação vertical⁶⁵ no nível do solo e para a construção de varandas, expansão de compartimentos e compensação de área em espaço aéreo, nos seguintes setores e áreas do PPB:

- Setor de Comércio Local Sul (SCLS);

⁶⁵ É importante ressaltar que a concessão de área pública para a escada exclusivamente de emergência, morfologicamente similar à torre de circulação vertical, não foi proibida para esses setores.

- Setor Comercial Residencial Norte e Sul (SCRN/S);
- Setor de Administração Federal Norte e Sul (SAFN/S);
- Setor de Autarquias Norte e Sul (SAUN/S);
- Setor Bancário Norte e Sul (SBN/S);
- Setor de Clubes Esportivos Norte e Sul (SCEN/S);
- Setor de Diversões Norte e Sul (SDN/S);
- Setor Médico-Hospitalar Norte e Sul (SMHN/S);
- Setor de Rádio e Televisão Norte e Sul (SRTVN/S);
- Restaurantes de Unidade de Vizinhança (RUVs) e Entrequadras Norte e Sul (EQN/S).

Foi acrescentada também na Lei Complementar nº 755/2008 a necessidade de a Seduh ser consultada sobre possíveis interferências em projetos urbanísticos elaborados ou em elaboração. Considerou-se um avanço em relação às versões de leis anteriores, porque possibilitou uma interação entre a área de planejamento urbano e a aprovação de projetos de arquitetura, que até o ano de 2013 era realizada nas Administrações Regionais. Observou-se que a carência de participação da área de planejamento urbano da Seduh no processo de concessão de área pública ocasionou perda de qualidade no espaço público das superquadras.

Conclusões parciais

Uma característica forte de todas as legislações distritais sobre a CDRU foi a discricionariedade presente na lógica da concessão, que é pautada no desejo de ocupar a área pública e não na necessidade, em atendimento à quantidade de vagas de garagem exigida pela legislação de uso e ocupação do solo. A área pública pode ser concedida para oferecer mais vagas do que a legislação urbanística exige. Em geral, a área pública só não será concedida se houver interferência em projeto urbanístico em andamento ou em redes de infraestrutura existentes. Neste último caso, se a interferência for remanejável, a concessão poderá ser viabilizada.

Foi verificado também sobre a CDRU que existem problemas quanto à falta de controle e registro das áreas já concedidas, principalmente daquelas que se localizam em subsolo. Aos poucos, tais problemas estão sendo minimizados, pois as informações sobre as novas concessões de área pública estão sendo encaminhadas para divulgação no Geoportal – Infraestrutura de Dados Espaciais (IDE/DF)⁶⁶.

Embora a CDRU faça parte da história de Brasília e tenha possibilitado o atendimento da própria norma de uso ocupação do solo, no que diz respeito ao número de vagas obrigatórias, ela promoveu também o aumento de área construída. Verificou-se que o aumento de área construída teve impactos positivos, como: aumento da arrecadação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e aumento da densidade da superquadra, que resultou na oportunidade de mais pessoas usufruírem da infraestrutura implantada.

Percebeu-se que, a partir da utilização da CDRU, o Governo do DF trabalhou de duas formas para aumentar sua arrecadação. Na primeira, arrecadou anualmente o IPTU, em relação à área total construída, resultado da área edificada dentro da projeção e em área pública. Na segunda, quando a Terracap vendeu a projeção valorizada pela possibilidade de construção além da estipulada para o lote. Mas, o valor devido à valorização de terrenos que ainda não foram edificados, decorrente da CDRU, coube ao proprietário da projeção. Destinou-se a este, também, o ganho de área e a consequente possibilidade de construção de mais unidades de apartamentos, uma vez que a área concedida não é onerada.

A falta de cobrança de preço público pela concessão restringiu à população residente nas superquadras o usufruto dos investimentos públicos realizados. Ao passo que se houvesse a obrigatoriedade de pagamento pela área concedida, o valor arrecadado poderia ser destinado à execução de melhorias em localizações carentes do DF.

3.2 Os elementos construtivos permitidos pela CDRU para os blocos residenciais das superquadras⁶⁷

66 O Geoportal, antes chamado de Siturb, é uma plataforma digital que foi disponibilizada originalmente pela Secretaria de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal (Segeth), atual Seduh, em setembro de 2016. O Siturb existia desde 2010, porém era utilizado somente por técnicos da Secretaria. O Geoportal disponibiliza para o público dados geográficos, topográficos, informações sobre a infraestrutura urbana, legislação de uso e ocupação do solo, dados sobre a população do Distrito Federal, entre outras informações.

67 Apenas aqueles permitidos pelo Decreto nº 29.590/2008, aplicáveis aos blocos residenciais.

3.2.1 Torre de circulação vertical

É composta de, no máximo, caixa de escada e rampas e seus patamares, poços de elevadores e seus vestíbulos, compartimentos para lixo e compartimentos técnicos. Pode localizar-se internamente à projeção ou fora dela, em área pública. Quando em área pública, pode ocupar até 5m a partir do limite da projeção registrada em cartório. A área máxima do vestíbulo, em área pública, é de 4m² para cada elevador. Não há limite máximo para quantidade de torres em área pública e nem para área construída. Quando a torre de circulação vertical estiver localizada no interior da projeção, sua área poderá ser compensada em área pública. A torre de circulação vertical não é permitida nos setores especificados no §3º, V, art. 12 da Lei nº 755/2008. Há condicionantes para utilização da área pública, como afastamento mínimo de 10m entre os edifícios vizinhos e interferência nas redes de infraestrutura existentes ou projetadas.

Um elemento que se parece com a torre de circulação vertical é a escada exclusivamente de emergência, que é, internamente, composta de, no máximo, escada, patamares e elementos necessários à saída segura de pessoas. É parte integrante da rota de saída de emergência, que pressupõe a existência de, pelo menos, uma escada de circulação comum na edificação.

Embora considerada como ocupação de área pública no nível do solo, esta ocupa também espaço aéreo. Verificou-se que o projeto-padrão de Oscar Niemeyer contém apenas uma torre de circulação vertical que se destaca do corpo do edifício. Contudo, no setor Noroeste é possível encontrar blocos com até sete torres de circulação vertical em área pública. Nos edifícios mais novos, a quantidade de torres está relacionada à quantidade de apartamentos por prumada. (*Figura 29 , Figura 30, Figura 31 e Figura 32*)

Figura 29 - Foto da SQN 303, Bloco G, com torres de circulação vertical em área pública, em destaque



Fonte: autora, 21/5/2020.

Figura 30 - Foto da SQN 303, Bloco H, com torre de circulação vertical e varanda em área pública, em destaque



Fonte: autora, 21/5/2020.

Figura 31 - Foto da SQNW 107, Bloco D, com torres de circulação vertical em área pública, em destaque



Fonte: autora, 10/11/2020.

Figura 32 - Foto da SQNW 111, Bloco B, com torres de circulação vertical em área pública, em destaque



Fonte: autora, 10/11/2020.

3.2.2 Garagem em subsolo

É a área destinada à guarda e circulação de veículos,⁶⁸ situada, no mínimo, 0,60m⁶⁹ abaixo da cota de soleira. O rebaixamento permite a instalação de jardins em superfície, porém não é suficiente para o plantio de árvores. A construção de garagem em subsolo em área pública deverá ser precedida por justificativa técnica fundamentada e aprovada, com o limite máximo de 155% da área da projeção registrada em cartório. Esse percentual poderá ser aumentado com a apresentação de estudos técnicos. A garagem poderá ser construída em edificações existentes desde que estas possuam carta de habite-se. Embora a legislação atual não obrigue ocupar primeiramente a área total da projeção, para que possa existir ocupação de área pública, essa condicionante já existiu em legislação anterior. Entende-se que seja necessária a utilização primeiramente da área interna à projeção para garagem⁷⁰ e somente depois seja ocupada a área pública, com exceção dos casos de edificações já construídas. A garagem pode ocorrer em todo o perímetro, desde que atendendo às condicionantes da legislação. A aprovação da concessão deve ser acompanhada das consultas às concessionárias e empresas de serviços públicos sobre a existência de interferências de redes. Na lei de uso e ocupação do solo para os blocos do Noroeste,⁷¹ a garagem deve estar prioritariamente sob áreas impermeabilizadas. Na NGB 19/09, item 9 – Estacionamentos e Garagens, temos sobre o subsolo em área pública:

9.2 O avanço previsto no item 5.1 será admitido prioritariamente sob estacionamentos de superfície, calçadas ou pavimentações impermeáveis definidas no projeto urbanístico. Subsolos sob áreas verdes somente serão admitidos após ocupadas todas as áreas impermeabilizadas definidas acima, no entorno de cada projeção [...].

Trata-se do mesmo cuidado que o Iphan, na alteração da Portaria nº 166/2016, tomou com as superquadras dos PPB.

68 Utilizado para a guarda de veículos automotores ou não.

69 O Decreto N nº 596/1967 originalmente determinou o rebaixamento da laje de cobertura da garagem em 1m.

70 Há casos em que empresas demandam ocupação de área pública para garagem, porém o subsolo é utilizado para a atividade-fim e não reserva área dentro do lote para garagem. No caso de edificação residencial seria, por exemplo, como se o subsolo fosse utilizado para atividades de lazer e não para garagem.

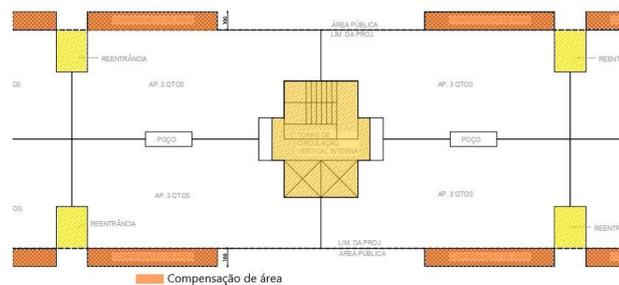
71 A NGB 19/09 é a lei de uso e ocupação para as projeções residenciais localizadas nas superquadras da 1ª etapa do Setor Noroeste.

Para os subsolos não há limites para a quantidade de pavimentos. Na área de estudo prédios residenciais com um, dois e três subsolos. Em relação à quantidade de vagas de automóveis, verificou-se a existência de prédios: sem a oferta de vagas para todas as unidades de apartamento (geralmente, construídos antes de 1989⁷²) e com uma a quatro vagas por unidade de apartamento (desconsiderando as coberturas, entre as quais foi possível encontrar unidades com até seis vagas vinculadas). Os edifícios que oferecem mais vagas por apartamento são os construídos mais recentemente.

3.2.3 Compensação de área

É a área decorrente de reentrâncias e prismas abertos situados nas fachadas externas e de torres de circulação vertical localizadas no interior da projeção, acima do térreo, que poderá ser compensada em área pública. Para a compensação da área do vestíbulo, que compõe a torre de circulação vertical, há o limite de até 4m² para cada elevador. Para a compensação em área pública, é permitido o avanço de no máximo 1m a partir da linha da projeção registrada em cartório de imóveis. O cálculo de área deverá manter a equivalência de área do pavimento, ou seja, não há aumento da área construída (Figura 33). A autorização para sua utilização é dada por meio da habilitação ou aprovação do projeto arquitetônico. É dispensada de celebração de contrato, sendo necessária sua expressa utilização no alvará de construção. A compensação de área não é permitida nos setores especificados no §3º, V, art. 12 da Lei nº 755/2008.

Figura 33 - Croqui esquemático da compensação de área. Destaque para as reentrâncias em amarelo



Fonte: autora.

⁷² Ano da publicação da NGB 11/89, lei de uso e ocupação para os blocos residenciais da Asa Sul, Asa Norte e Sudoeste.

Esse recurso foi permitido para a criação de reentrâncias no volume do bloco destinadas à iluminação e ventilação de cômodos.

3.2.4 Varanda e expansão de compartimento

A varanda pode ser construída em espaço aéreo, em até 2m, acima do pavimento térreo. Pode ser transformada em expansão de compartimento, ampliando o cômodo a que se vincula. Quando a varanda coincide com a compensação de área, ambas ficam limitadas a 2m. A varanda e a expansão de compartimento somente são permitidas em frente a salas e quartos. Existe um limite de 70% da fachada para a construção de varanda em área pública. Verifica-se com essa possibilidade que a largura da projeção aumenta 2m de cada lado da fachada, inclusive nas extremidades. Com a varanda, os edifícios com empena cega deixaram de ser construídos. Esse recurso permite, também, que os apartamentos de canto tenham mais área que os apartamentos do meio dos blocos. (Figura 34 e Figura 35)

Figura 34 - Foto da SQN 303, Bloco C, com varanda em área pública, em destaque



Fonte: autora, 21/5/2020.

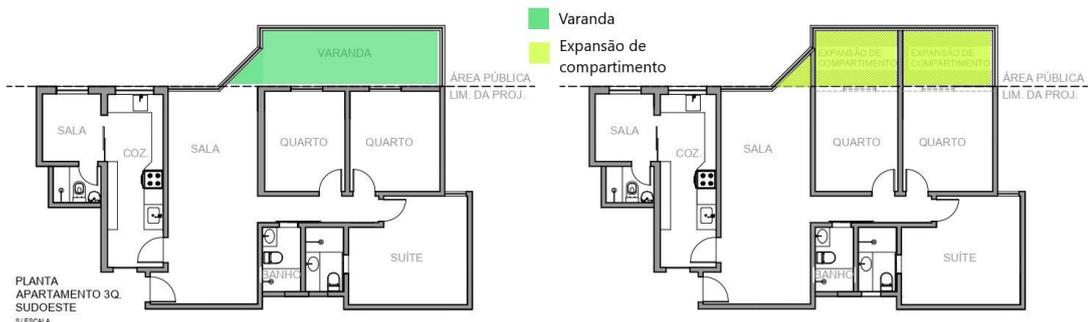
Figura 35 - Foto da SQN 303, Bloco F, com varanda em área pública, em destaque



Fonte: autora, 21/5/2020.

A expansão de compartimento é a incorporação da varanda ao cômodo ou ambiente a que ela esteja vinculada, desde que essa área não seja computada para fins de cálculo da área mínima exigida para aqueles. O comprador do apartamento deve ser informado de que parte da área da unidade imobiliária adquirida é objeto de concessão de direito real de uso. Para a incorporação da área, o fechamento da varanda deve ser realizado com material que tenha transparência visual sobre o guarda-corpo ou jardineira. O avanço em área pública é medido considerando uma linha perpendicular de qualquer ponto da fachada, não podendo exceder 2m em nenhuma hipótese (*Figura 36*). O somatório da área construída do pavimento necessariamente será maior do que a área da projeção. A expansão poderá ser aprovada ou habilitada como projeto de obra inicial ou de modificação (*Figura 37 e Figura 38*). A varanda e a expansão de compartimentos não são permitidas nos setores especificados no §3º, V, art. 12 da Lei nº 755/2008.

Figura 36 - Croqui ilustrativo sobre a varanda em área pública e a expansão de compartimento



Fonte: autora.

Figura 37 - Foto da SQNW 110, Bloco F, com expansão de compartimento, varanda e área técnica em área pública, em destaque



Fonte: autora, 10/11/2020.

Figura 38 - Foto da SQNW 108, Bloco C, com expansão de compartimento e varanda em área pública, em destaque



Fonte: autora, 10/11/2020.

3.2.5 Área técnica na fachada do bloco residencial

Cada vez mais os apartamentos residenciais vêm utilizando aparelhos de ar-condicionado. Em resposta a esta demanda foram adicionadas áreas técnicas às fachadas para instalação de unidades condensadoras. (Figura 39) Normalmente localizam-se próximas às áreas de serviço, mas não há restrição para sua localização. Não raramente são utilizadas também como prolongamento destas. (Figura 40) Estes novos elementos da fachada do edifício residencial, permitiram um retorno ao “monobloco”, sem reentrâncias, mas agora mais “robusto”.

Figura 39- Foto da SQNW 311, Bloco C, com área técnica em área pública, em destaque



Fonte: autora, 21/5/2020.

Figura 40- Foto da SQNW 311, Bloco A, com área técnica usada como área de serviço



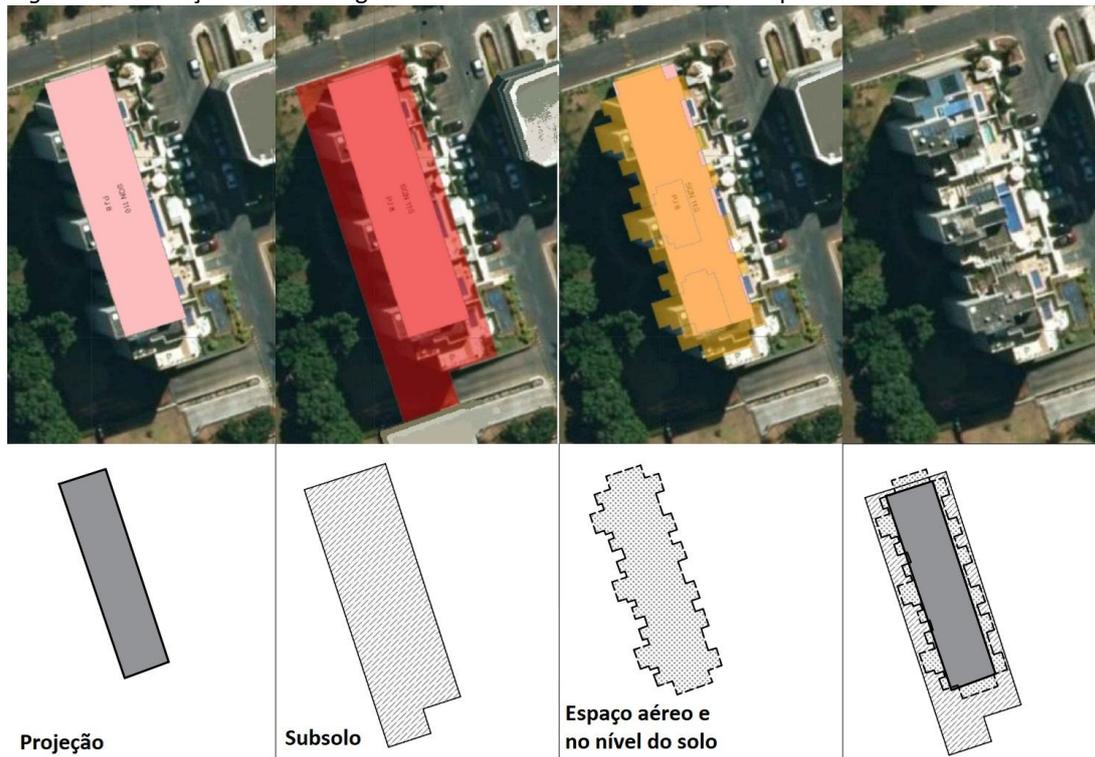
Fonte: autora, 21/5/2020.

3.2.6 Aumento de área construída a partir da utilização da CDRU

Sobre o aumento das áreas construídas em área pública, a partir da CDRU, concluiu Ficher *et al.*: “[...] a incorporadora utiliza áreas que não adquiriu para construir um bloco e os compradores dos apartamentos pagam a conta, anualmente, em seu Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Trata-se de um jogo de faz-de-conta, no qual os vencedores são sempre as empresas imobiliárias e a arrecadação de impostos” (FICHER *et al.*, 2009, p. 265). Porém, percebeu-se que a arrecadação justa e devida de preço público é bem-vinda, pois esse recurso pode promover o direito à cidade não apenas aos moradores de áreas privilegiadas, como as superquadras de Brasília.

Inspirado no modelo evolutivo de Ficher *et al.* (2009) elaborou-se um exemplo que busca ilustrar, além da alteração da morfologia, o aumento de área construída proporcionado pela CDRU. (*Figura 41*)

Figura 41 - Evolução da morfologia e do aumento de área construída a partir da CDRU



Fonte: autora.

Quadro 2 – Dados e informações sobre a edificação construída na proj. 8 da SQN 110

SQN 110 proj. 8	
Planta urbanística: URB 84/85	Registrada em: 15/04/1986
Alvará de construção n° 029/2000	Emitido: 27/04/2000
Área total construída: 7.437,59m ²	Área da projeção: 600,00m ²
Área de concessão: 2.325,32m ²	Subsolo: 891,39m ²
	Nível do solo: 61,74m ²
	Espaço Aéreo: 1.342,89m ²
	Outros: 23,60m ²
Índice de área concedida em relação à área da projeção	3,88

Fonte: autora.

Nesse exemplo, o prédio localizado na SQN 110, proj. 8 foi construído no ano 2000. Apresentou 31,26% de área construída em área pública, em relação à área total da edificação. Percebeu-se que a CDRU possibilitou a construção de 3,88 vezes a área da projeção, que é igual a 600m² (Quadro 2). A área da varanda, nesse bloco localizado na Asa Norte, foi maior do que a área destinada à garagem e à torre de circulação vertical,

representando 18% do total, diferentemente do que foi verificado nos documentos da 1ª etapa do setor Noroeste, nos quais as áreas de garagem são mais representativas que as destinadas à varanda e expansão de compartimento.

Historicamente, houve aumento de área de garagem decorrente da maior oferta de vagas por unidade de apartamento, acima do mínimo obrigatório pela lei de uso e ocupação do solo. Tenório e Gondim (2014) observam que nos projetos das superquadras do início da Asa Sul e da Asa Norte existia a relação de uma vaga em garagem para quase dois habitantes. Nos setores Sudoeste e Noroeste, houve o aumento de uma vaga para cada habitante. “Isso se deu especialmente com relação ao aumento da oferta de vagas privativas no Noroeste, onde há coberturas de quatro quartos sendo vendidas com seis vagas na garagem” (TENORIO; GONDIM, 2014, p. 89).

Conclusões parciais

A CDRU possibilitou um aumento na área construída e conseqüente alteração da morfologia dos blocos residenciais. Os limites das projeções passaram a ser flexíveis, diferenciando o perímetro de subsolo, térreo e espaço aéreo, devido à aplicação da CDRU.

O aumento de área construída possibilitado pela CDRU foi favorável ao intensificar a utilização do solo urbano em área onde a densidade é muito baixa, possibilitando que mais pessoas fizessem uso dos investimentos realizados nas superquadras. Outro fator positivo dessa ocupação foi o aumento de pagamento de IPTU decorrente da área construída em área pública, além do arrecadado em área construída dentro da projeção.

Em relação à quantidade de vagas de garagem, a minuta do Projeto de Lei do PPCUB propôs um novo método de cálculo de quantidade mínima de vagas de acordo com a localização do edifício em relação ao seu grau de acessibilidade, como forma de controlar a construção excessiva de garagens e de recuperar os investimentos em infraestrutura. Contudo, isso não se aplica à utilização de área pública.⁷³ A ideia se baseia na distância de pontos de oferta de transporte coletivo de massa. Quanto mais distante, mais vagas a edificação pode oferecer sem o pagamento de contrapartida. Quanto mais perto, as vagas

⁷³ Haja vista que o título remete somente à garagem dentro de lotes e projeções.

excedentes, ou seja, além da quantidade mínima exigida em lei, devem ser consideradas como área construída computável⁷⁴ ou com cobrança em pecúnia pela área construída. A intenção da proposta está descrita no capítulo sobre mobilidade do CUB, que visa a reduzir a circulação de veículo motorizado individual na busca de deslocamento sustentável, que, por sua vez, está relacionado à política de transporte público coletivo e incentivo ao deslocamento não motorizado.

A minuta do PPCUB determinou como diretriz de salvaguarda dos valores da escala residencial o controle da ocupação de área pública para garagens, visando a ampliar a permeabilidade do solo e as áreas verdes das superquadras.

Propôs também que as garagens em subsolo fossem analisadas e aprovadas previamente pelo órgão de planejamento territorial e urbano do DF,⁷⁵ a atual Seduh, a exemplo do que foi determinado pelo Iphan para as superquadras do PPB. Porém verificou-se a falta de efetividade desse dispositivo no que concerne à preservação do patrimônio urbanístico e do planejamento urbano *stricto sensu*, já que a Central de Aprovação de Projetos (CAP), apesar de ser órgão da Seduh, se limita à análise da arquitetura, que é sua atividade-fim, quando muito, analisa o entorno imediato à edificação, assessorada pela Coordenação Intersetorial de Arquitetura (Ciarq), setor que não é responsável pelo planejamento urbano do CUB.

3.3 O impacto da aplicação da CDRU sobre o urbanismo das superquadras

Foi verificado que a aprovação do projeto de arquitetura que utiliza área pública sem a devida análise urbanística pode trazer consequências negativas para o espaço público. Em decorrência disso, improvisos ou falta de planejamento são percebidos no entorno de edifícios, como, por exemplo: estreitamento de calçadas, rampa de acesso à garagem em

74 De acordo com o COE/DF, a área destinada à garagem é desconsiderada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação para o lote. Não se aplica aos blocos residenciais da Asa Sul, Asa Norte e Sudoeste porque a NGB 11/89 não definiu coeficiente de aproveitamento e sim número máximo de pavimentos. A NGB 19/09 para os blocos da 1ª etapa do setor Noroeste definiu coeficiente de aproveitamento igual a 6, aplicável somente aos pavimentos-tipo.

75 Isso já está determinado no art. 8º da Lei Complementar nº 755/2008.

locais inadequados, diminuição de vagas de estacionamento público, construção de varandas sobre estacionamento público e afloramento de subsolos.

Destacou-se o afloramento do subsolo como agressão ao partido modernista pretendido porque resulta em barreira para livre circulação do pedestre e, geralmente, pode ser evitado ou amenizado durante a elaboração do projeto. Percebeu-se, por essa perspectiva, que o bloco residencial da superquadra deveria ser como “edifício gentil” em relação ao espaço público. Segundo Tenório, “A arquitetura [...] pode trazer efeitos positivos para o espaço público, favorecendo o contato entre a esfera pública e a privada, valorizando o pedestre” (TENÓRIO, 2019).

3.3.1 Improvisos em área pública decorrente da falta de planejamento urbano adequado

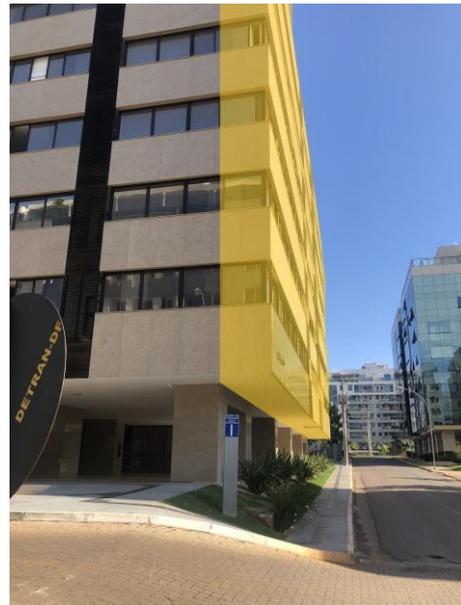
O estreitamento da calçada (*Figura 42 e Figura 43*) decorreu da falta de espaço para se autorizar a ocupação de área pública pretendida, comprometendo a acessibilidade desejável, exigida para as calçadas.

Figura 42 - Foto de estreitamento de passeio
– SQN 103



Fonte: autora, 21/5/2020.

Figura 43 - Foto de estreitamento da calçada
– SQNW 109



Fonte: autora, 10/11/2020.

A rampa de acesso à garagem em local improvisado, neste caso na faixa de rolamento, demonstrou deficiência no desenho urbano (*Figura 44*). A falta de padronização ou critérios de como tratar a rampa e onde localizar a grelha de ventilação do subsolo levou à perda da qualidade do espaço público. (*Figura 45 e Figura 46*)

Figura 44 - Foto da rampa de acesso à garagem na pista de rolagem – SQS 107



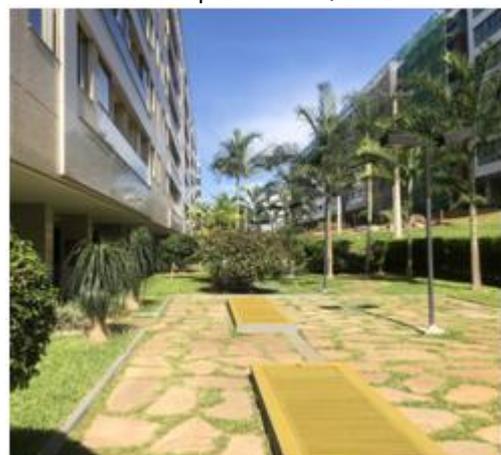
Fonte: autora, 21/5/2020.

Figura 45 - Foto de rampa de acesso à garagem interrompendo a circulação do pilotis – SQN 302



Fonte: Google Maps/Street View

Figura 46 - Foto de grelha de ventilação do subsolo em área pública – SQNW 108



Fonte: autora, 10/11/2020.

Verificou-se também que a instalação de torres de circulação vertical ao longo do estacionamento reduziu significativamente a oferta de vagas. Essa redução não representa

impacto negativo em si,⁷⁶ mas em alteração do projeto urbanístico original. Isto poderia ser evitado se a distância do bloco residencial até o estacionamento fosse dimensionada prevendo a ocupação de área pública, com no mínimo 7m (5m para a torre, mais 2m para a calçada) ou se a concessão fosse negada por falta de espaço adequado para o projeto pretendido (*Figura 47 e Figura 48*).

Figura 47 - Foto da SQNW 107, Blocos I e J, com diminuição de oferta de vagas de estacionamento



Fonte: autora, 10/11/2020.

Figura 48 - Foto da SQN 315, Bloco D – Diminuição de oferta de vagas de estacionamento



Fonte: autora, 11/4/2021.

Outro fator que impacta a qualidade do espaço público é a utilização não racional de área para desenvolvimento da rampa de acesso à garagem em subsolo. Percebeu-se que a rampa provoca interrupções desnecessárias para o percurso dos pedestres e interfere nos projetos paisagísticos que beneficiariam todos os moradores da superquadra (*Figura 49 e Figura 50*).

⁷⁶ O estímulo à utilização do veículo individual em detrimento do coletivo não é entendido como um fator positivo para o planejamento urbano.

Figura 49 - Foto da SQNW 111, Blocos A e B – Diminuição de oferta de vagas de estacionamento, em destaque



Fonte: Google Maps

Figura 50 - Foto da SQNW 10, Bloco H, rampa de acesso à garagem, interferência no projeto paisagístico



Fonte: Google Maps

3.3.2 Afloramento do subsolo

Para a escala residencial, Lucio Costa valorizou o pedestre e a possibilidade de escolha dos caminhos a percorrer. Percebeu-se que proporcionar a livre circulação do pedestre no pilotis e no espaço público decorre da implantação de subsolo enterrado em relação ao perfil natural do terreno e também da determinação da cota de soleira no ponto médio da edificação, em relação à declividade natural do terreno.

Para Tenório (2019), a primeira característica de um “edifício gentil” é apresentar-se no nível do solo. Um exemplo dado por ela como “edifício gentil” é o bloco residencial do Parque Guinle, de Lucio Costa, cujos pilotis se implantaram em dois níveis para se adaptar à declividade do terreno, de tal modo que recepciona o pedestre no nível do solo. Segundo Tenório (2019), o “edifício gentil”:

Ele se assenta no terreno de tal forma que todas as suas fachadas voltadas para logradouros públicos estejam niveladas com eles
 Ele procura resolver problemas de desnível internamente
 Ele não faz aflorar seu subsolo
 Ele integra seu térreo ao espaço público
 Ele é acessível sem gerar barreiras
 (TENÓRIO, 2019)

A CDRU possibilitou que a garagem em subsolo avançasse em até 155% da área de sua projeção, em área pública. Como resultado de projetos arquitetônicos elaborados sem a

preocupação de serem “gentis”, têm-se alguns exemplos de subsolos aflorados em relação ao perfil natural do terreno, criando barreiras, físicas e visuais, aos pedestres (Figura 51, Figura 52 e Figura 53).

Figura 51 - Foto da SQS 105, Bloco K, barreira provocada pelo afloramento do subsolo



Fonte: autora, 21/5/2020.

Figura 52 - Foto da SQNW 109, Bloco F, barreira provocada pelo afloramento do subsolo



Fonte: autora, 10/11/2020.

Ficher *et al.* observaram como resultados indesejáveis permitidos com a construção de garagem em área pública:

Em conjunção com a obrigatoriedade das garagens, foi autorizada a localização de suas rampas de acesso externamente ao bloco – o que requer a construção de muros de contenção laterais – e a ocupação em subsolo para além do perímetro da projeção – o que resulta no *afloramento de grandes lajes*, muitas vezes sequer pavimentadas e muito menos ajardinadas. As consequências são visíveis por toda a parte: *trincheiras e paredes que interrompem os percursos* e tornam os pilotis mero requisito burocrático (FICHER *et al.*, 2009,p.262, grifos nossos).

Figura 53 - Foto da SQN 111, Bloco D, pilotis elevado decorrente do afloramento do subsolo



Fonte: autora, 11/4/2021.

Conclusões parciais

Acredita-se que seria possível e desejável, para o estímulo à urbanidade, que houvesse mais critérios para a autorização da concessão de área pública, principalmente, no que concerne a resguardar a qualidade dos espaços públicos. Em decorrência de poucos critérios existentes, ao contrário, munem o proprietário do empreendimento e o autor do projeto a esperarem pela aprovação tácita do projeto apresentado. Verificou-se que todos os exemplos apresentados nesta seção poderiam ser evitados ou mitigados durante a aprovação do projeto arquitetônico, porém esta se tornou mais um passo burocrático, uma vez que não cabe a análise qualitativa do projeto em relação à sua implantação, restando ao analista o dever de conceder a área pública.

No próximo e último capítulo apresentaremos os estudos realizados e os resultados encontrados sobre a CDRU no recorte espacial e temporal adotado para esta dissertação.

CAPÍTULO 4

Estudo de caso: superquadras, faixas 100 e 300 do SHCN e do SHCNW, 1ª etapa

4.1 Características das áreas de estudo

No Plano-Piloto de Brasília existem dois setores de habitação coletiva, previstos originalmente, com o modelo de superquadra. O primeiro na Asa Sul, denominado Setor de Habitação Coletiva Sul, Superquadras Sul (SHCS/SQS). O segundo na Asa Norte, denominado Setor de Habitação Coletiva Norte, Superquadras Norte (SHCN/SQN) (Figura 54).

Figura 54 - Foto aérea com a indicação das superquadras da Asa Sul, Asa Norte, Sudoeste e Noroeste



Fonte: Google Earth, editado pela autora.

As superquadras localizadas na Asa Sul e na Asa Norte estão divididas em quatro faixas de endereçamento: 100 e 300, à oeste do Eixo Rodoviário-Residencial, e 200 e 400, à leste do Eixo Rodoviário-Residencial.

O início da construção das superquadras da Asa Norte ocorreu na década de 1960, depois da Asa Sul, que foi iniciada antes da inauguração de Brasília. Segundo Machado, a

planta urbanística para a superquadra SQN 303 foi elaborada por Oscar Niemeyer, com a data de 27/6/1960:

O projeto SQN PR-195-2, para a SQN 303, apresenta todas as características do tipo de superquadra elaborado pela Divisão de Arquitetura da Novacap. O projeto da SQN 303 é constituído de 11 blocos, sendo dez no sentido das curvas de nível do terreno. *As torres de circulação estão representadas em área pública, como nos edifícios da SQS 108, sendo previstas também garagens cobertas contíguas às projeções.* O desenho [...] indica a presença da cinta de vegetação ao longo de todo o seu perímetro. (MACHADO, 2009, p. 128, grifos nossos)

Nas faixas de endereçamento 100, 300, 200 e 400, existem 58 superquadras⁷⁷ na Asa Norte, com o total de 712 projeções residenciais. No recorte espacial, faixas 100 e 300 do SHCN, há 30 superquadras, com o total de 332 projeções residenciais.

Com a elaboração do documento *Brasília revisitada*, em 1987, Lucio Costa delimitou seis novas áreas residenciais, das quais destacamos duas com o modelo de superquadra, fora da área do Plano-Piloto: Setor de Habitação Coletiva Sudoeste (SHCSW/SQSW) e Setor de Habitação Coletiva Noroeste (SHCNW/SQNW). Estas duas áreas residenciais tiveram seus projetos baseados nas superquadras do PPB, além de habitadas pela mesma classe social residente.

⁷⁷ Duas superquadras SQN foram suprimidas, a SQN 413 e a SQN 414, em função da criação do Parque Olhos D'Água, autorizada pela Lei nº 556, de 7 de outubro de 1993.

Figura 55 - Foto aérea com a indicação do recorte espacial, SHCN/SQN e SHCNW/SQNW



Fonte: Google Earth, editado pela autora.

O setor Noroeste é a área residencial mais recente construída dentro do Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB) (Figura 55). Localiza-se em área simetricamente oposta ao setor Sudoeste. O projeto urbanístico do Noroeste é de autoria do arquiteto urbanista Paulo Zimbres (1933-2019) e foi doado pela Associação de Empreendedores do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi-DF) à Terracap e implementado durante o governo de José Roberto Arruda (2007-2010) (SCHVARBERG, 2009).

O setor Noroeste teve sua implantação em duas etapas. A 1ª foi aprovada pelo Decreto nº 28.684, em 15 de janeiro de 2008, com aprovação do MDE nº 040/2007 e da planta urbanística URB nº 040/2007. A 1ª etapa contemplou as superquadras residenciais SQNW 107 a 111, 307 a 311. Na 1ª etapa do setor Noroeste, faixas de endereçamento 100 e 300, existem 10 superquadras⁷⁸ com um total de 104 projeções residenciais.

78 Não há emissão de documentos para construções na área da SQNW 308 devido a um conflito quanto à propriedade da terra, que se iniciou em 2011, entre moradores indígenas e a Terracap. Em outubro de 2019, a Terracap e as comunidades indígenas assinaram um acordo de transferência de 16 famílias para área de reserva ambiental (ARIE Cruls). Essa remoção visou à construção da via de ligação interna W9. Fonte: <<https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/811-acordo-com-tribos-indigenas-permitira-conclusao-da-via-w9-no-noroeste>>.

A lei de uso e ocupação do solo para as projeções residenciais localizadas nas superquadras do SHCN é a Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 11/89. Os blocos residenciais localizados nas superquadras da 1ª etapa do Noroeste são regidos pela NGB 19/09.

No que diz respeito aos parâmetros urbanísticos, a NGB 11/89 determinou para as projeções residenciais multifamiliares, localizadas nas superquadras do SHCN, a quantidade obrigatória de seis pavimentos sobre pilotis, mais subsolo para garagem. A altura da edificação é decorrente do número de pavimentos. As taxas de ocupação da cobertura destinada ao lazer e do pilotis, ambas em 40% da área da projeção, foram disciplinadas pela Lei nº 2.046/1998. A lei também determinou a altura máxima da cobertura em quatro metros, excluídas caixas d'água e casas de máquinas. Fora da área da projeção, foram permitidos, por meio da LC nº 755/2008, os tipos já especificados de ocupação de área pública, que são: em subsolo, no espaço aéreo e no nível do solo. Em 2016, a legislação urbanística sofreu limitações no que diz respeito aos critérios de preservação descritos na Portaria Iphan nº 166/2016, que classificou os setores de maior relevância histórica e urbanística para o CUB como Macroárea A. Nesse caso, a lei de uso e ocupação do solo e a lei distrital sobre pilotis e coberturas restringiram para 30m⁷⁹ a altura máxima dos blocos residenciais e para 30% a taxa de ocupação do pilotis. Como vimos no Capítulo 2, a aplicação da LC nº 755/2008 também foi condicionada à análise prévia do Iphan, no que diz respeito à utilização de área pública em subsolo para garagem.

A NGB 19/09 determinou obrigatórios o número de seis pavimentos sobre pilotis, cobertura e subsolo para garagem. Foi determinado o coeficiente de aproveitamento igual a seis, aplicável somente aos pavimentos-tipo e igual a 0,3 para o pilotis. A taxa de ocupação para a cobertura foi determinada pelos afastamentos obrigatórios.⁸⁰ A altura máxima para os blocos residenciais foi limitada a 31m.⁸¹ Fora da área da projeção foram permitidos, por meio da LC nº 755/2008, os tipos já relacionados de ocupação de área pública, que são: em

⁷⁹ Existem limites de alturas parciais, como: 24m da cota de soleira até a platibanda ou guarda-corpo acima do 6º pavimento; 3m para cobertura, excluída caixa d'água; mais 3m para caixa d'água e casa de máquinas.

⁸⁰ Resulta em taxa de ocupação superior a 40%.

⁸¹ A NGB 19/09 definiu alturas parciais, como: 28m da cota de soleira até o ponto mais alto da edificação, cuja altura poderá ser ultrapassada em até 3m por caixas d'água, torres de circulação vertical e equipamentos técnicos.

subsolo, no espaço aéreo e no nível do solo. No que diz respeito aos critérios de preservação descritos na Portaria nº 166/2016, o setor Noroeste foi classificado como Macroárea B. Segundo a portaria, a taxa de ocupação para o pilotis foi limitada a 40%. Entretanto, neste caso, prevaleceu a aplicação de 30% da NGB, por ser mais restritiva.

A quantidade de vagas de garagem por unidade de apartamento foi determinada em relação à quantidade de compartimentos de permanência prolongada.⁸² A NGB 11/89 estabeleceu: uma vaga por unidade domiciliar com até quatro compartimentos de permanência prolongada, de área igual ou superior a 8,00m² cada um, e duas vagas por unidade domiciliar com cinco ou mais compartimentos de permanência prolongada, de área igual ou superior a 8,0m² cada um. A NGB 19/09 estabeleceu: uma vaga de garagem por unidade residencial de até sete compartimentos de permanência prolongada e duas vagas de garagem por unidade residencial com oito ou mais compartimentos de permanência prolongada. A definição de compartimento de permanência prolongada foi alterada a cada Código de Obras e Edificações do DF, possibilitando interpretações diversas. Porém, de forma generalizada, utilizou-se, até a publicação do novo Código de Obras e Edificações de 2018, a regra de uma vaga para apartamento com até três quartos e duas vagas para apartamentos com mais de três quartos.

O Código de Obras de Edificações do DF vigente, Lei nº 6.138/2018 e Decreto nº 39.272/2018, no Anexo VI, também legislou sobre a quantidade de vagas de automóveis. Definiu para apartamentos menores de 60m² uma vaga para cada dois apartamentos; para apartamentos iguais ou maiores de 60m², uma vaga para apartamentos com até seis compartimentos de permanência prolongada; e duas vagas para apartamentos com mais de seis cômodos de permanência prolongada. Apesar de haver determinação sobre a quantidade mínima de vagas de automóveis no Código de Obras e Edificações do DF para os blocos residenciais multifamiliares, entendeu-se que não cabe sua aplicação porque as leis de uso e ocupação do solo, NGB 11/89 e NGB 19/09, têm prevalência quando se trata de parâmetro urbanístico.

⁸² O Código de Obras e Edificações do DF, Lei nº 6.138/2019 e Decreto nº 39.272/2018, definiu compartimento ou ambiente de permanência prolongada como “aqueles utilizados para, pelo menos, uma das seguintes funções: repouso; estar ou lazer; trabalho, ensino ou estudo; preparo ou consumo de alimentos; serviços de lavagem e de limpeza” (DISTRITO FEDERAL, 2018b).

As leis de uso e ocupação dos lotes localizados na área do CUB, inclusive das superquadras da Asa Norte, Asa Sul, Sudoeste e Noroeste, serão substituídas pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB), quando este for aprovado. A elaboração dos estudos começou em 2009 e está em desenvolvimento há mais de uma década. O plano pretende abranger tanto o Plano de Desenvolvimento Local (PDL) e a legislação de uso e ocupação do solo quanto os procedimentos para proteção e preservação da área tombada. Tem como objetivo, entre outros, estabelecer mecanismos, ao mesmo tempo, para preservação, gestão e desenvolvimento urbano do CUB.

A minuta do PPCUB propôs unificar e uniformizar a legislação de uso e ocupação do solo para os lotes e projeções localizados no CUB, nos dispositivos de controle morfológico contidos nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação (PURP). No que diz respeito ao SHCN e ao SHCNW, as PURP 10 e PURP 53 incorporaram as leis de uso e ocupação do solo vigentes e se atualizaram conforme as restrições contidas na Portaria nº 166/2016.

4.1.1 Documentos analisados

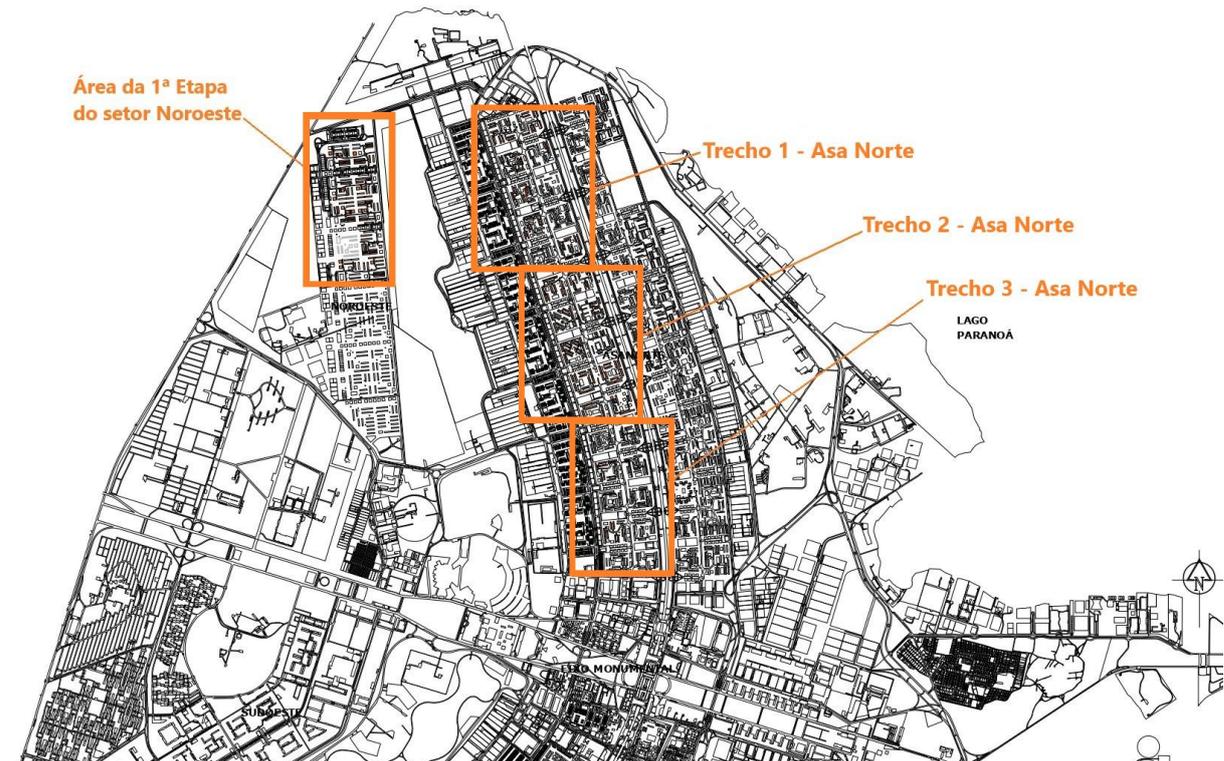
Devido à falta de sistematização dos dados referentes às edificações construídas no início de Brasília, cujas obras datam de 1958, e à dificuldade de se obter todos os documentos, alguns deles históricos, optou-se por utilizar um dos dois documentos oficiais, alvará de construção e carta de habite-se, desde que o documento analisado contivesse as informações detalhadas sobre áreas do projeto aprovado, a partir das quais fosse possível identificar a quantidade de área pública que foi utilizada por pavimento na edificação. Esses documentos⁸³ tiveram ainda a importância de atestar a regularidade do projeto em relação ao atendimento da legislação urbanística que autorizou a CDRU.

No intuito de testar a premissa de que a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), nos moldes como é utilizada nas superquadras de Brasília, não guarda afinidade com o

⁸³ Os documentos encontram-se digitalizados e fazem parte de um banco de dados da Coordenação de Licenciamento da CAP. Foram disponibilizados para a pesquisa após solicitação oficial à Seduh.

instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade, foi realizada a análise dos documentos referentes à aprovação de projetos de arquitetura, que são o alvará de construção e a carta de habite-se, dos blocos residenciais localizados nas superquadras da Asa Norte, ou seja, as faixas 100 e 300 do SHCN/SQN e na 1ª etapa do setor Noroeste, SHCNW/SQNW. (Figura 56)

Figura 56 - Mapa com a indicação do recorte espacial



Fonte: Seduh, editado pela autora.

Para a análise dos dados da primeira área, foram coletadas informações sobre 30 superquadras, nas faixas 100 e 300, localizadas no SHCN do PPB, perfazendo um total de 332 projeções.

Do total de 332 projeções existentes, localizadas nas faixas 100 e 300 do SHCN, foram reunidos documentos com dados de 287 blocos, entre alvarás de construção e cartas de habite-se. Porém, somente 172 destes documentos possuíam informações sobre a concessão de área pública nas projeções residenciais (Quadro 3). Os demais 115 documentos foram emitidos desde 1965 até 22/06/1977, contendo somente o total de área construída. Dos 45 blocos restantes, 23 projeções não foram edificadas e 22 documentos não foram encontrados.

Quadro 3 - Quantitativos de dados encontrados do SHCN/SQN, 100 e 300

Endereço da superquadra	Quantidade de projeções	Projeções com dados detalhados
SHCN/SQN 100	166	70
SHCN/SQN 300	166	102
Total	332	172

Fonte: autora.

Os documentos emitidos, a partir de 30/8/1977,⁸⁴ passaram a informar o detalhamento da área aprovada por pavimento. Alguns termos foram utilizados para indicar a utilização da área pública, como, por exemplo: “avanço em área pública”, “tanto para garagens quanto para varandas”, “fora da projeção”, “externa”, entre outros.

Em alguns casos, a utilização de área pública foi calculada com base na informação sobre a área construída por pavimento, ou seja, quando a área do pavimento era maior do que a área da projeção. A área de cada projeção foi verificada na planta urbanística oficial de cada superquadra, registrada em cartório de imóveis.

Quadro 4 - Porcentagens de dados analisados do SHCN/SQN, 100 e 300

Quantidade de projeções do SHCN/SQN 100 e 300	Documentos que contêm informações detalhadas	Documentos que contêm somente a área total construída	Projeções não edificadas	Construções sem documentos localizados
332	172	115	23	22
100%	51,80%	34,64%	6,93%	6,63%

Fonte: autora.

Logo, a amostra utilizada na primeira parte da pesquisa foi de 172 documentos, entre 110 alvarás de construção e 62 cartas de habite-se, de um total de 332 projeções localizadas nas quadras 300 e 100 do SHCN/SQN, perfazendo um total de 51,80% das projeções existentes (Quadro 4).

Desses documentos emitidos, no período de 1977 a 2018,⁸⁵ foi possível obter as seguintes informações sobre as edificações: endereço cartorial; data da emissão do alvará de

84 Outros documentos, anteriores a 1977, foram encontrados, mas não foram utilizados na dissertação, porque neles não constam as áreas construídas por pavimento, possuindo somente a área total construída, impossibilitando, assim, a verificação de construção em área pública.

85 O documento mais recente emitido no recorte é de 21/11/2018 para a proj. 3 da SQN 110.

construção; área da projeção; área total construída; área total de concessão em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo.

Para efeito de visualização da área estudada do SHCN/SQN, esta foi dividida em três partes: Trecho 1: 112 a 116 e 312 a 316; Trecho 2: 107 a 111 e 307 a 311; Trecho 3: 102 a 106 e 302 a 306 (Figura 57, Figura 58 e Figura 59).

Figura 57 - Trecho 1: 112 a 116 e 312 a 316



Fonte: Seduh, editado pela autora.

Figura 58 - Trecho 2: 107 a 111 e 307 a 311



Fonte: Seduh, editado pela autora.

Figura 59 - Trecho 3: 102 a 106 e 302 a 306



Fonte: Seduh, editado pela autora.

Para a análise das edificações localizadas na 1ª etapa do setor Noroeste, foram analisadas 80 projeções residenciais construídas que possuem alvará de construção ou carta de habite-se, do total de 104 projeções (*Quadro 5*).

Quadro 5 - Quantitativos e porcentagens de dados encontrados do SHCNW/SQNW, 1ª etapa

Endereço da Superquadra	Quantidade de projeções	Projeções não edificadas e que não possuem documentos	Projeções que possuem documentos	Porcentagem de projeções com documentos
SHCNW/SQNW 107 a 111	52	05	47	90,38%
SHCNW/SQNW 307 a 311	52	19	33	63,43%
Total	104	24	80	76,92%

Fonte: autora.

A amostra utilizada na segunda parte da pesquisa é de 80 documentos, entre 68 alvarás de construção e 12 cartas de habite-se, de um total de 104 projeções localizadas nas quadras 100 e 300 do SHCNW/SQNW, perfazendo um total de 76,92% das projeções existentes. Do total de 24 projeções ou não foram edificadas ou não foram encontradas informações (*Figura 60*).

Figura 60 - Mapa da 1ª etapa do setor Noroeste



Fonte: Seduh, editado pela autora.

O documento mais antigo encontrado na área da 1ª etapa do Noroeste foi emitido em 27/8/2009, para a proj. B do SQNW 110. O mais recente foi emitido em 12/12/2018 para a proj. H da SQNW 111. Todos os documentos analisados dessa área possuem informações detalhadas sobre áreas de concessão por pavimento e destinação.

A análise quantitativa trabalhou as informações contidas nos documentos levantados no intuito de descrever as características da CDRU de acordo a sua localidade, ano de expedição do documento e finalidade da concessão. Dessa forma, foi possível comparar como os dois setores, SHCN e SHCNW, utilizaram a CDRU. Pôde-se estimar o total de área pública concedida por setor e em sua totalidade de área de análise. Por fim, foi realizada uma descrição dos dados consolidados e o resumo dos resultados encontrados.

4.2. Dados levantados e principais achados

Verificou-se que no SHCN/SQN, mediante a análise dos documentos, todas as 172 edificações da amostra utilizaram algum tipo de CDRU, de 1977 a 2018. A edificação que menos utilizou área pública foi a proj. 11, da SQN 314, com Carta de Habite-se nº 422/77, emitida em 30/8/1977. A área de concessão foi igual a 280,50m², concedida em subsolo. O Índice de Área Pública Concedida (IAPC)⁸⁶ foi igual a 0,26 da área da projeção (área da proj. igual a 1.062,50m²). A área pública concedida representou 3,18% da área total construída. A edificação que mais utilizou área pública, proporcionalmente à área de sua projeção, foi a proj. 10, da SQN 310, com Alvará de Construção nº 065/2003, emitido em 27/6/2003. A área de concessão foi igual a 4.103,36m², representando um IAPC igual a 6,84 da área da projeção (área da proj. igual a 600m²). A área pública concedida representou 49,90% da área total construída.

As discrepâncias entre mínimo, máximo e taxas de construção em área pública no SHCN revelaram diferentes abordagens no padrão construtivo, no período de 1977 a 2018. Isso respalda Machado (2020) quando diz que o início da ocupação de área pública não visava ao lucro, fator que mudou com o passar dos anos. Haja vista o aumento representativo de área construída possibilitada pela CDRU. Percebeu-se, no segundo exemplo, que a CDRU possibilitou que quase 50% da área total construída fosse edificada em área pública.

Na 1ª etapa do setor Noroeste, todas as 80 edificações da amostra, com documentos emitidos de 2009 a 2018, também utilizaram algum tipo de CDRU. A edificação que menos utilizou área pública foi a proj. A da SQNW 107, com Alvará de Construção nº 022/2014, emitido em 23/4/2014. A área total concedida foi igual a 2.583,63m². Desse total, 1.587,15m² foram concedidos em subsolo, 909,0m² em espaço aéreo e 87,48m² de outra natureza. O IAPC foi igual a 2,52 da área da projeção (área da proj. igual a 1024,00m²). A área pública concedida representou 22,75% da área total construída. A edificação que mais utilizou área pública, proporcionalmente à área de sua projeção, foi a proj. C da SQNW 109,

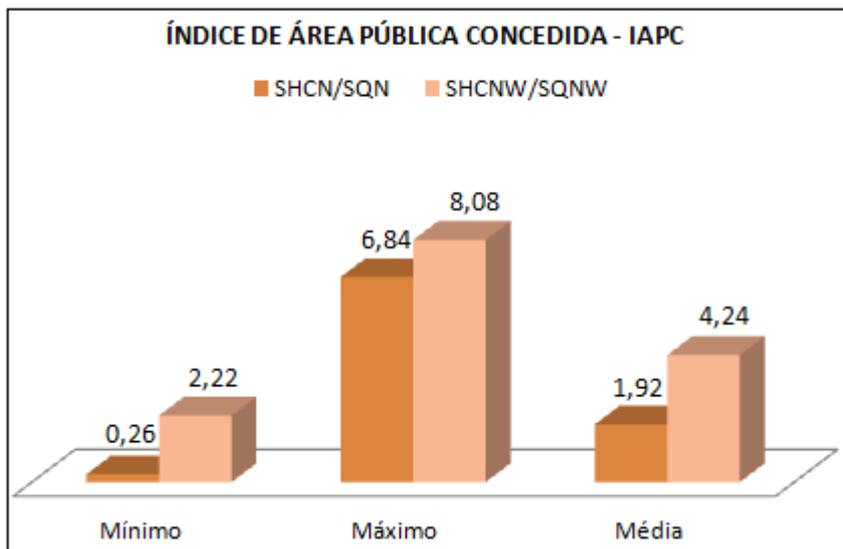
86 Para verificar quanto de área pública foi utilizada por bloco residencial em relação à área da projeção, foi realizado um cálculo que se chamou de Índice de Área Pública Concedida (IAPC), por meio do qual se dividiu a área total concedida pela área da projeção. Esse procedimento é inverso ao Coeficiente de Aproveitamento (CA), no qual se multiplica o CA pela área do lote, para verificar a área máxima de construção permitida.

com Alvará de Construção nº 057/2012, emitido em 20/11/2012, e área total de concessão igual a 8.081,46m². Deste total, 5.064,14m² foram concedidos em subsolo, 2.250,92m² em espaço aéreo e 766,40m² no nível do solo. O IAPC foi de 8,08 da área da projeção (área da proj. igual a 1.000,00m²). A área pública concedida representou 55,26% da área total construída.

Embora haja diferenças entre mínimo, máximo e porcentagens de construção em área pública no SHCNW, não tão importantes quanto no SHCN, elas não foram provocadas por mudança de legislação da CDRU e nem pela lei de uso e ocupação do solo, uma vez que todas as edificações estiveram submetidas à mesma legislação urbanística. Concluiu-se que houve diferentes interesses na construção dos blocos residenciais retratados na propriedade do empreendimento. Enquanto há, em maioria, a presença de empresas construtoras visando à incorporação e venda, há também cooperativas habitacionais formadas por pessoas que almejam a própria moradia, além do investimento imobiliário, alterando a abordagem do projeto arquitetônico.

A comparação do IAPC demonstrou que a média do setor Noroeste é bem superior à da Asa Norte. Enquanto no setor Noroeste a média foi de 4,24 vezes a área da projeção, no SHCN/SQN foi de 1,92 vezes a área da projeção (*Gráfico 1*). O aumento da média do IAPC no setor Noroeste revelou maior interesse na construção em área pública, seja para atendimento do programa arquitetônico, que buscou maior vantagem comercial, com previsão de mais vagas de automóvel por apartamento, seja para o atendimento de comodidades como as áreas técnicas em espaço aéreo para acomodação de unidades condensadoras de ar-condicionado.

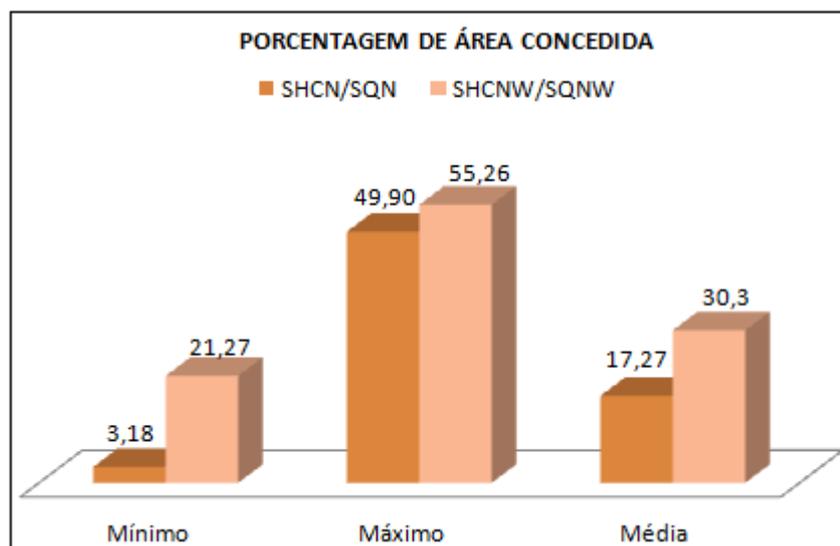
Gráfico 1 - Índice de área pública concedida (IAPC)



Fonte: autora.

A comparação da Porcentagem de Área de Concessão (PAC) na amostra coletada das superquadras demonstrou que no setor Noroeste a maior porcentagem de área concedida em relação à área construída foi de 55,26%, enquanto no SHCN/SQN a maior foi de 49,9%. A média de porcentagem de área pública concedida do setor Noroeste foi de 30,3% enquanto no SHCN/SQN foi de 17,27%. Houve maior discrepância no mínimo de porcentagem de área concedida. Enquanto no SHCN/SQN foi de 3,18%, no Noroeste foi de 21,27%. Percebeu-se que as edificações residenciais localizadas no Noroeste utilizaram mais área pública, proporcionalmente à área da projeção, do que as da Asa Norte (Gráfico 2).

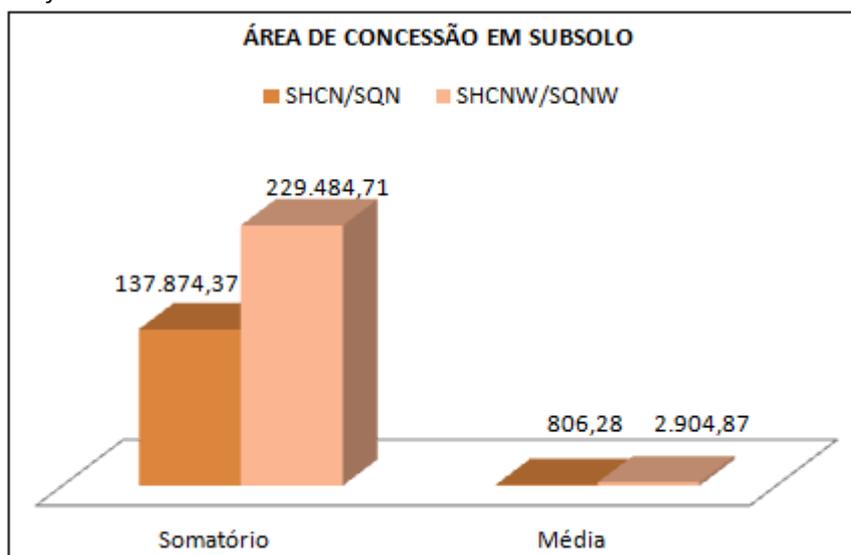
Gráfico 2 - Porcentagem de área pública concedida (PAC)



Fonte: autora.

O gráfico sobre a quantidade de área pública concedida em subsolo destinada à garagem foi mais representativo no setor Noroeste, com 229.484,71m², em comparação com 137.874,37m² no SHCN/SQN. Enquanto a média de área concedida em subsolo no Noroeste foi de 2.904,87m² por bloco, a média na Asa Norte foi de 806,28m² (Gráfico 3). Verificou-se que a vaga de automóvel constituiu elemento valorizado no SHCNW, como foi dito por Tenório e Gondim (2014).

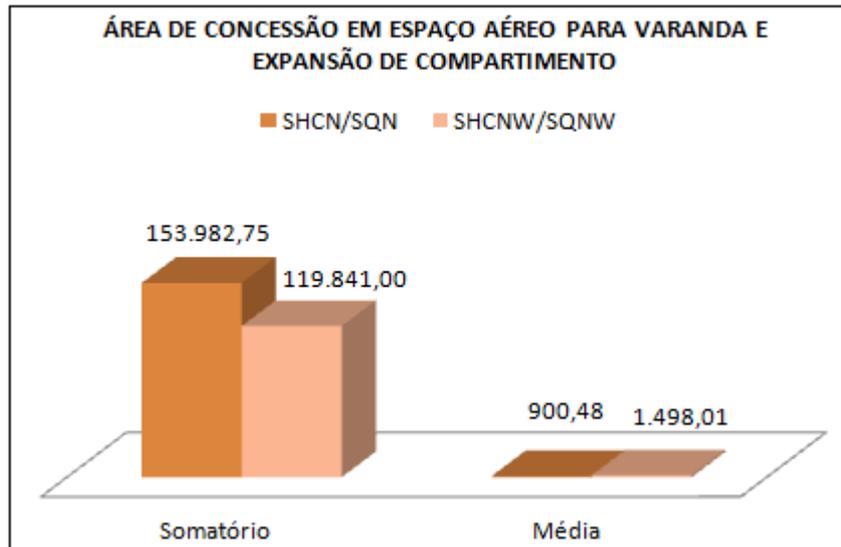
Gráfico 3 - Área de concessão em subsolo



Fonte: autora.

A área pública concedida em espaço aéreo foi maior no SHCN/SQN do que no setor Noroeste. Na Asa Norte a área foi de 153.982,75m² e no setor Noroeste foi de 119.841,00m². Porém o valor médio de área em espaço aéreo no setor Noroeste é, aproximadamente, 1,66 vezes maior do que na Asa Norte (Gráfico 4).

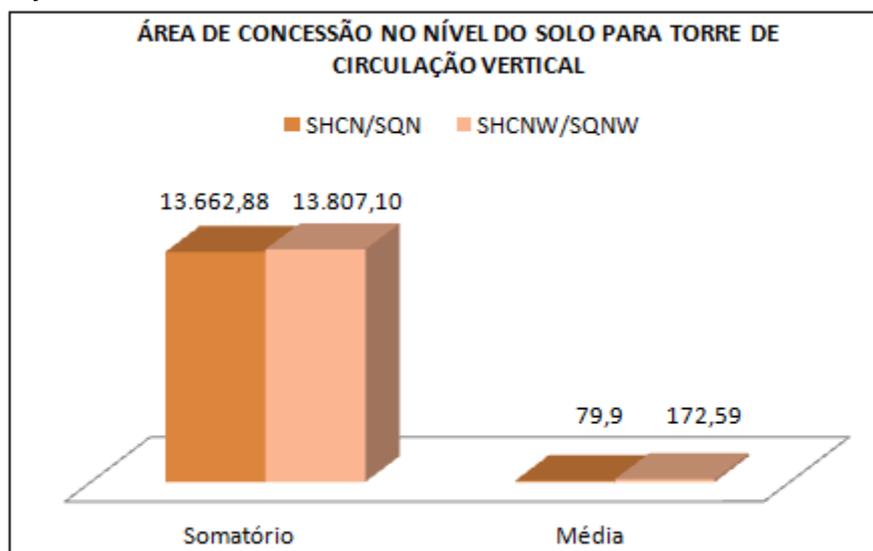
Gráfico 4 - Área de concessão em espaço aéreo



Fonte: autora.

Os dados demonstraram que no setor Noroeste a área pública concedida em espaço aéreo, tanto para varanda quanto para expansão de compartimento, foi um recurso utilizado pela grande maioria dos projetos arquitetônicos, pois está presente em 78 do total de 80 edificações da amostra do setor. O mesmo não ocorreu em relação à ocupação de área pública no nível do solo para torre de circulação vertical, presente em 33 do total de 80 (Gráfico 5). Esse fato demonstra que houve predominância da opção pela torre de circulação vertical dentro da área da projeção, utilizando-se a compensação de área como recurso para a ocupação de área pública.

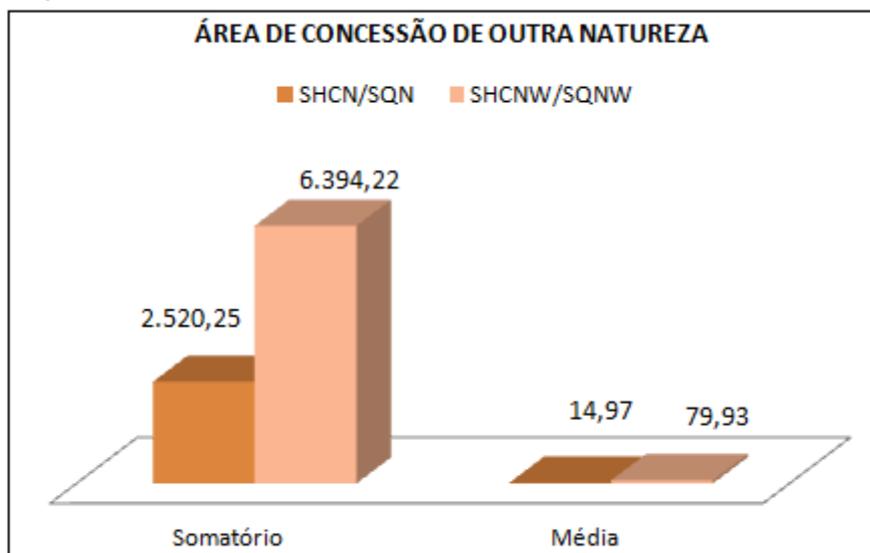
Gráfico 5 - Área de concessão no nível do solo



Fonte: autora.

A área pública concedida de outra natureza, ou seja, para central de GLP e instalações técnicas, na Asa Norte, utilizou 2.520,25m² e no setor Noroeste, 6.394,22 m² (Gráfico 6). A média de área concedida por bloco, para o setor Noroeste, foi 5,34 vezes a da Asa Norte. Isso pode ser reflexo de que somente em 1995, no Distrito Federal, houve a proibição de uso de botijão de gás dentro de apartamentos, em edifícios com seis pavimentos ou mais, levando à instalação da central de GLP em área pública em blocos construídos após essa data.

Gráfico 6 - Área de concessão de outra natureza



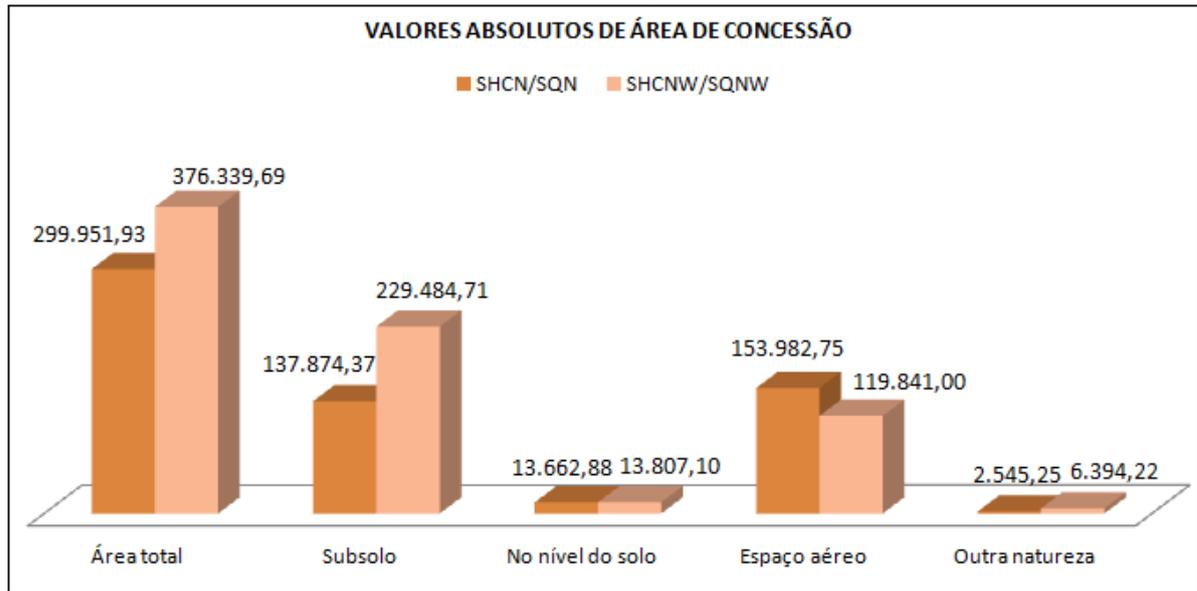
Fonte: autora.

Em relação aos valores absolutos em metros quadrados de área pública concedida, o setor Noroeste apresentou área maior do que a Asa Norte: 376.339,69m² em relação a 299.951,93m². Entretanto, vale ressaltar que a amostragem da Asa Norte contou com 172 projeções, enquanto do setor Noroeste foram analisadas 80.

Quanto ao tipo de ocupação da área pública no Noroeste, a área do subsolo foi a mais representativa, com um total de 229.484,71m².

Na Asa Norte, a ocupação de área pública em espaço aéreo teve mais representatividade do que a área em subsolo, perfazendo 153.982,75m², enquanto a área pública em subsolo foi de 137.874,37m² (Gráfico 7).

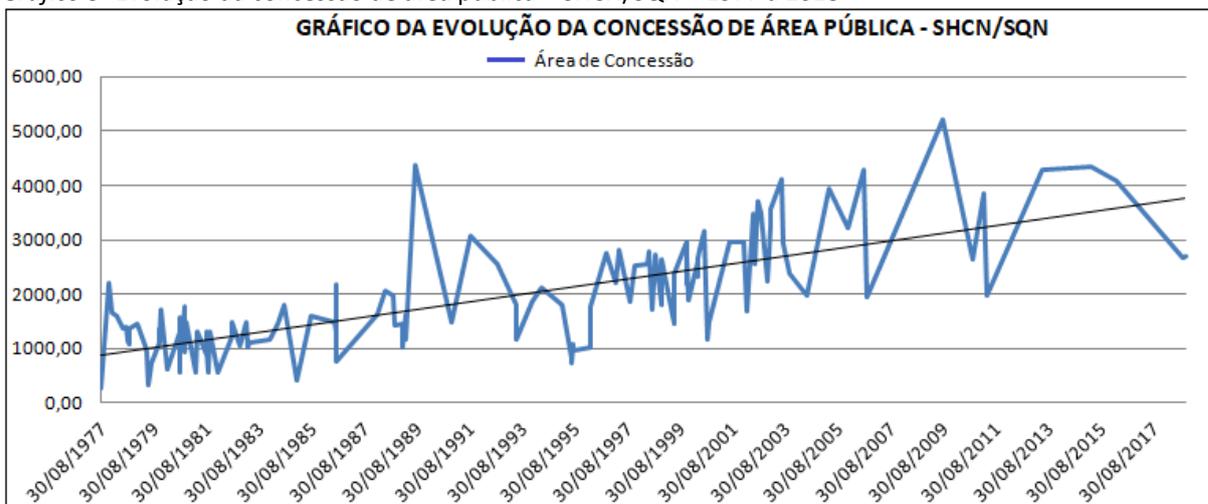
Gráfico 7 - Valores absolutos de área de concessão de área pública



Fonte: autora.

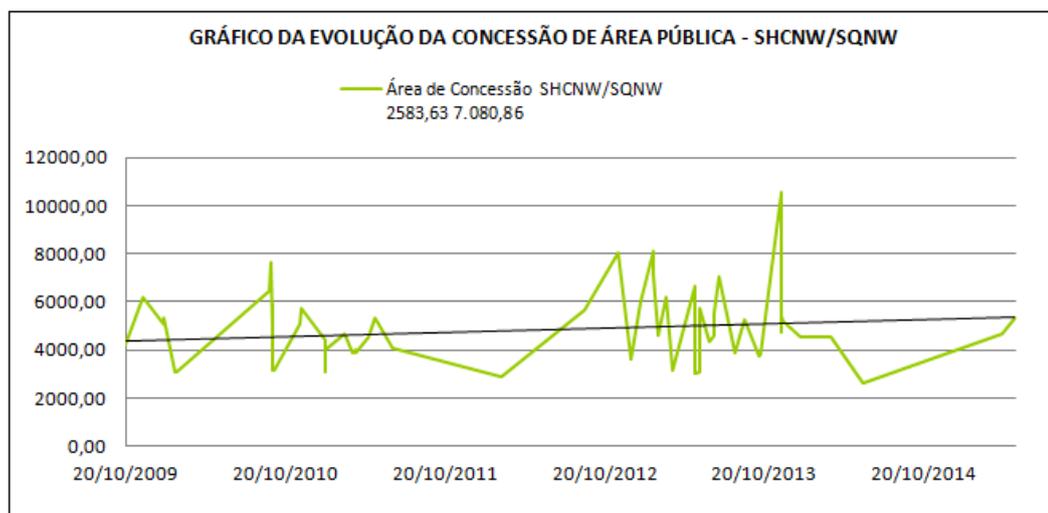
Ao compararmos o total de área concedida por bloco do SHCN/SQN, em valores absolutos, foi possível perceber que houve aumento ao longo dos anos. A inclinação ascendente desenhada pela linha de tendência, entre o período de 1977 a 2018, indicou o gradativo e significativo crescimento médio de área concedida por bloco (Gráfico 8)-. No gráfico da evolução referente à 1ª etapa do setor Noroeste, houve crescimento, porém com menos intensidade, entre os anos 2009 a 2018 (Gráfico 9)-. A linha de tendência desse setor indicou que houve pequeno aumento na área concedida no período destacado.

Gráfico 8- Evolução da concessão de área pública – SHCN/SQN – 1977 a 2018



Fonte: autora.

Gráfico 9 - Evolução da concessão de área pública – SHCNW/SQNW - 2009 a 2018



Fonte: autora.

4.3. Análise e discussão

Verificou-se que existe dependência dos blocos residenciais em relação à utilização da CDRU, uma vez que todos os documentos analisados apresentaram algum tipo de utilização de área pública. Percebeu-se também que essa dependência se intensificou com o passar dos anos, de 1977 a 2018. Os gráficos da evolução da CDRU, juntamente com a linha de tendência, indicaram que poderá se chegar a uma estabilidade, porém em nível acima de 4,50 vezes a área da projeção.

Até o momento, com a análise dos dados, foi possível concluir que o total de área pública concedida nos dois setores representam 676.291,62m², que foram possibilitados pela aplicação da CDRU. As 80 edificações residenciais localizadas no setor Noroeste utilizaram 376.339,69m², enquanto as 172 edificações da Asa Norte utilizaram 299.951,93m².

Os blocos residenciais construídos no setor Noroeste utilizam, em média, 4,24 vezes a área da projeção, enquanto na Asa Norte os blocos residenciais construídos utilizam em

média, aproximadamente, duas vezes a área da projeção. Percebe-se que as edificações do setor Noroeste são mais dependentes da utilização da área pública do que as da Asa Norte.

Concluiu-se, também, que o principal tipo de concessão no setor Noroeste foi em subsolo para garagem e na Asa Norte, em espaço aéreo, para varandas e expansão de compartimento. Houve uma possível mudança no enfoque dado pelo mercado imobiliário quanto aos elementos construtivos que mais agregavam valor ao apartamento, inicialmente a varanda e depois a vaga de automóvel.

O aumento de área de garagem, em relação às superquadras do PPB, e a valorização do automóvel no setor Noroeste foram constatados por Tenório e Gondim (2014). Essa valorização foi perceptível na quantidade de pavimentos de subsolos existentes nos blocos do setor Noroeste, dos quais 85,0% possuem dois subsolos; 12,5% possuem um subsolo e 2,5% possuem três subsolos para garagem.

A principal descoberta realizada neste capítulo diz respeito à remissão fiscal realizada pelo GDF ao não cobrar pela concessão de direito real de uso decorrente da construção em área pública dos blocos residenciais das superquadras. Ou seja, 676.291,62m² em área construída são utilizados sem a cobrança anual de pagamento do preço público. Comprovou-se que o instrumento de direito real de uso aplicado nas superquadras de Brasília não promove o direito à cidade da forma como prevê o Estatuto da Cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o objetivo de analisar a CDRU aplicada ao bloco residencial, localizado nas superquadras de Brasília, considerando que a CDRU foi concebida para atender ao interesse social, algumas conclusões foram vislumbradas durante o aprofundamento conceitual da função social da cidade, da propriedade e do papel dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, no controle do direito de propriedade. A pesquisa mostrou que o uso da CDRU no bloco residencial atendeu aos interesses da população de classe alta e teve consequências na arquitetura e no urbanismo das superquadras de Brasília.

Como vimos, a CDRU foi criada em âmbito federal, em 1967, com o objetivo de conceder a área pública ou particular para a regularização de moradia de interesse social, sem, entretanto, transferir a propriedade das terras, calcada no direito de propriedade, preponderante na história brasileira no processo de urbanização.

Os diferentes papéis desempenhados pela CDRU, tendo em vista sua aplicação na regularização de favelas, em diversas cidades do Brasil, e sua utilização nas superquadras de Brasília, ficaram subordinados ao Estatuto da Cidade, com o objetivo de promover o direito à cidade. O Estatuto da Cidade possibilitou que a CDRU fosse prevista nos planos diretores das cidades como um instrumento de política urbana para promover a função social da cidade e da propriedade e restringir o direito de propriedade. Porém, como foi visto, no caso das superquadras de Brasília, a utilização da área pública beneficia diretamente uma população de alta renda – localizada em área central amplamente servida de investimento público. Porém, a contradição está no fato de que a concessão de área pública, em área central valorizada pelos investimentos públicos, ocorre sem a previsão de contrapartida financeira, conforme determinação dos dispositivos da Lei Complementar nº 755/2008, que regulamenta sua aplicação no DF. Verificou-se que esse fato impossibilitou a redistribuição dos benefícios percebidos pela população residente nas superquadras para áreas carentes do

DF, frente à necessidade de combate à desigualdade e à segregação espacial presentes em Brasília, acentuadas pela falta de regulação do governo.

Durante o estudo da trajetória da CDRU nas superquadras do PPB, foi possível compreender as circunstâncias de sua criação e a sua relação com a CDRU instituída em âmbito federal, em 1967, provavelmente o principal motivo que a distancia do instrumento preconizado pelo Estatuto da Cidade. Foi possível concluir, também, que a participação dos técnicos arquitetos urbanistas foi determinante para a regularização dos blocos residenciais já edificados antes de 1967, a criação das projeções e a garantia do pilotis livre para a circulação dos pedestres.

Em Brasília, após o golpe militar de 64, ocorreu uma mudança na concepção da superquadra. Partindo da coletivização da propriedade das terras urbanas, para o parcelamento da superquadra em projeções, unidades imobiliárias criadas e dispostas à venda, visando ao financiamento das obras da capital.

Em decorrência da proximidade entre o governo federal e distrital, o Decreto N nº 596/1967 foi publicado dez dias após o Decreto-Lei nº 271/1967, autorizando pela primeira vez em Brasília a utilização da área pública, ao mesmo tempo em que regularizava as edificações existentes. Coube aos técnicos também a elaboração da legislação urbanística que determinou a obrigatoriedade de construção do pilotis, criando uma *servidão*, ao permitir que a área do pilotis atuasse como prolongamento da área pública.

A pesquisa confirmou que, após o golpe militar de 1964, houve, de fato, uma mudança no modelo de parcelamento da superquadra, apoiada na *descoberta* das plantas urbanísticas SQ-N PR7/1 e SQ-N PR 8/1, registradas em cartório de imóveis, no ano de 1962, ambas contendo a área total da superquadra como unidade de parcelamento. Essa descoberta corroborou a concepção de Lucio Costa, no item 22 do RPP, de que seria necessária a existência de uma única grande área, na qual os arquitetos tivessem a liberdade de projetar a “unidade de habitação”. As demais plantas urbanísticas do SHCN, faixas 100 e 300, foram registradas a partir de 1966. Nelas, as superquadras aparecem parceladas em projeções, fato que possibilitou a venda destas ao mercado imobiliário.

Como foi visto, a CDRU fez parte da história de Brasília, pois possibilitou o atendimento da própria norma de uso ocupação do solo, em relação ao número de vagas obrigatórias, e promoveu o aumento de área construída, com a ocupação de área pública em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo. Esse aumento resultou em mais unidades de apartamento por bloco e na elevação do valor de venda dos apartamentos, decorrente da construção de varandas e da oferta de mais vagas para automóveis.

Percebeu-se que, a partir da comparação das legislações que autorizaram a CDRU em âmbito distrital, houve aumento da área de concessão. Destinaram-se às grandes construtoras proprietárias das projeções o ganho de área e a consequente possibilidade de construção de mais unidades de apartamentos. O aumento de área e a valorização dos imóveis se configuraram como benefícios, uma vez que a área pública é concedida sem a cobrança de contrapartida. Demonstrou-se, também, o poder político das construtoras em influenciar o processo de mudança da legislação urbanística em seu favor.

A adoção do método experimental previsto na metodologia permitiu, mediante análise dos dados coletados, obter as seguintes conclusões:

- O total de área pública concedida nos dois setores representaram 676.291,62m², que foram possibilitados pela aplicação da CDRU. As 80 edificações residenciais localizadas no setor Noroeste utilizaram 376.339,69m², enquanto as 172 edificações da Asa Norte utilizaram 299.951,93m². A legislação vigente da CDRU determina que a concessão, para edifício residencial multifamiliar, seja não onerosa, logo, não há arrecadação de preço público sobre a área construída em área pública;
- Verificou-se que existe dependência dos blocos residenciais em relação à utilização da CDRU, uma vez que todos os documentos analisados registram, pelo menos, um tipo de utilização de área pública. Percebeu-se, também, que essa dependência se intensificou com o passar dos anos, de 1977 a 2018, perceptível pelo aumento da média móvel que resultou em linha de tendência ascendente;
- Foi possível concluir que, com a utilização do instrumento da CDRU, há a possibilidade de um aumento da área construída na ordem de oito vezes a área da

projeção. O aumento de área construída a partir da CDRU pode representar mais do que 50% da área total construída.

O estudo realizado sobre a CDRU revelou que no setor Noroeste há o predomínio de concessão para área de garagem em subsolo, em relação aos demais tipos de concessão de área pública. O aumento de área de garagem, em relação às superquadras do PPB, decorreu da valorização do automóvel.

Os dados analisados do recorte espacial revelaram discrepâncias entre mínimo e máximo e taxas de construção em área pública, nos setores SHCN e SHCNW, e demonstraram que houve diferentes abordagens no padrão construtivo, no período de 1977 a 2018.

Verificou-se que embora a ocupação de área pública tenha se iniciado em 1967, com a publicação do Decreto N nº596/1967, somente foi possível detectar a utilização de área pública nos blocos residenciais localizados nas superquadras nos documentos analisados a partir de 1977. Isso se deve ao fato de os documentos com data anterior informarem somente a área total construída e não detalharem as áreas por pavimentos, sendo, dessa forma, impossível identificar a parte da edificação construída além da área da projeção.

O aumento de área construída possibilitada pela CDRU teve impactos positivos, como, por exemplo, o aumento da densidade da superquadra, que resultou na oportunidade para mais pessoas fazerem uso dos investimentos públicos. Outro fator possivelmente positivo dessa concessão foi o aumento de arrecadação de IPTU, decorrente da área construída em área pública, para além do arrecadado em área construída dentro da projeção. Não foi possível, porém, verificar se o valor arrecadado a mais de IPTU foi destinado a melhorias em infraestrutura em áreas carentes do DF.

Verificou-se, também, que o governo do DF por meio da Terracap, vendeu a projeção valorizada⁸⁷ pela possibilidade de construção, além da estipulada para o lote, potencializada pelos investimentos públicos realizados nas superquadras.

87 Em reportagem realizada em 25/9/2009, o *Jornal de Brasília* destacou: “Só com a comercialização de 29 das 30 projeções do Setor Habitacional Noroeste a empresa arrecadou R\$ 440 milhões. No total, de janeiro a setembro deste ano, as vendas da Terracap chegaram a R\$ 1,319 bilhão, um valor recorde em todos os 36 anos da empresa.” Fonte: <<https://jornaldebrasil.com.br/cidades/vendas-da-terracap-injetam-mais-r-520-milhoes-na-economia-do-df/>>. Acesso em: 11/10/2020.

Como foi visto, a CDRU trouxe consequências negativas para a qualidade do espaço público das superquadras devido à falta de adequada análise urbanística e qualitativa do projeto. Foram percebidos improvisos desqualificadores no entorno de edifícios, como, por exemplo: estreitamento de calçadas, rampa de acesso à garagem em locais inadequados, diminuição de vagas de estacionamento público, construção de varandas sobre estacionamento público e afloramento de subsolos. Concluiu-se que os exemplos apresentados poderiam ser evitados ou mitigados durante a elaboração do projeto arquitetônico e com a análise qualitativa da interferência do projeto com o espaço público.

A CDRU possibilitou aumento da área construída e também alteração da morfologia dos blocos residenciais. Os limites das projeções passaram a ser flexíveis, diferenciando o perímetro do subsolo, do térreo e do espaço aéreo, devido à aplicação da CDRU. A planta urbanística, muito valorizada no início da construção de Brasília, hoje é ficcional, pois não retrata a real conformação urbana dos blocos residenciais nas superquadras. Essa diferença entre a planta urbanística e a realidade da construção aumenta os desafios encontrados pelos técnicos da Seduh na elaboração de projetos urbanísticos.

Os gráficos apresentados sobre a evolução da CDRU no SQN e no SQNW, com linhas de tendência ascendentes, demonstraram também disparidades nos valores de concessão. Tal fato reforçou o caráter discricionário desse tipo de concessão de área pública, diferentemente do que ocorre em outros dois setores de Brasília – no Setor Comercial Residencial Norte (SCRN) e no Setor Comercial Local Residencial Norte (SCLRN), onde há predominância de edifícios de uso misto,⁸⁸ existem cinco tipos de lotes: EC4, EC4B, EC1, EC2 e EC2A. A configuração da ocupação é definida por plantas “CE” (Código de Edificação), que são plantas gabarito que substituem a lei de uso e ocupação do solo e com base nas quais é determinado ao proprietário do lote construir em área pública, para conferir a morfologia do bloco único, com galeria contínua para pedestres. Neste caso, é interessante notar que a ocupação de área pública ocorre de forma compulsória e não discricionária. Outra diferença é que não é autorizada pela Lei Complementar nº755/2008, como ocorre nas superquadras.

A CDRU impactou a preservação do CUB com a possibilidade de diminuição das áreas verdes arborizadas das superquadras do PPB, essenciais na concepção da escala residencial

⁸⁸ Uso residencial com comercial e prestação de serviços.

de Lucio Costa. Frente a essa possibilidade, o Iphan publicou a Portaria nº 421/2018, que alterou a Portaria nº166/2016 quanto aos critérios de aprovação do projeto de arquitetura, com aumento da garagem em subsolo nos blocos residenciais localizados nas superquadras do PPB.

Quanto à CDRU na minuta do PPCUB, percebeu-se que há convergência com as determinações da Portaria nº166/2016 do Iphan, em relação aos critérios de preservação da escala residencial, e com o Estatuto da Cidade, em relação à busca da função social da propriedade.

Porém a complexidade presente no cálculo da quantidade mínima obrigatória de vagas de automóveis poderia se resumir ao entendimento de que todo o CUB se encontra próximo aos pontos de oferta de transporte coletivo de massa e, assim, aplicar diretamente a proposta de onerar as vagas excedentes ao exigido em norma. Verificou-se, também, a importância de estender a regra da minuta à construção de garagens em área pública. Essas alterações aumentariam o controle do governo do DF sobre a real necessidade de criação de vagas de garagem e criariam a possibilidade de arrecadação sobre as vagas excedentes. A cobrança sobre a utilização de área pública poderia recuperar os investimentos públicos em infraestrutura, indiretamente, reduzir a circulação de veículos motorizados individuais, apoiar a política de transporte público coletivo e incentivar o deslocamento não motorizado.

As limitações encontradas na pesquisa dizem respeito, principalmente, à não descoberta de motivo para a falta de cobrança de preço público pela utilização de área pública e à limitação no cálculo da estimativa dos valores de arrecadação, caso a CDRU fosse concedida de forma onerosa, frente à dificuldade de acesso à Pauta de Valores Venais de Imóveis do DF.

Após análise da CDRU, aplicada aos blocos residenciais da superquadras de Brasília, verificou-se que devido à falta de arrecadação de preço público pela utilização de área pública, ela não atuou para promover a função social da cidade e da propriedade urbana, como se espera do instrumento de política urbana, aos moldes do Estatuto da Cidade. A CDRU deixou de atuar como instrumento de política urbana por não recuperar os investimentos realizados que proporcionaram a valorização das projeções residenciais e pela

falta de cobrança do preço público, não promovendo equilibrada distribuição dos benefícios advindos do processo de urbanização.

Caso a CDRU concedida aos blocos residenciais fosse onerosa, o valor arrecadado poderia ser aplicado diretamente nos projetos prioritários da Seduh. O principal desafio para os técnicos arquitetos e urbanistas que trabalham na elaboração e atualização das normas está em equalizar as desigualdades espaciais existentes no território urbano do DF por meio da utilização dos instrumentos de política urbana, como é o caso da CDRU.

A análise e a pesquisa realizadas nesta dissertação não pretenderam esgotar o tema da CDRU em Brasília, mas sim demonstrar sua capacidade enquanto instrumento de política urbana para a promoção do direito à cidade. Como foi visto, a CDRU é instrumento utilizado nas superquadras e em outros setores de Brasília, possibilitando futura ampliação e aprofundamento no tema.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFONSO, Miguel Reis; LISO, Carlos Henrique. A Concessão de Direito Real de uso na Regularização Fundiária. In: FERNANDES, E. (Org.). *Direito urbanístico*. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora, 1998. p. 121-129.

ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio. *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora, 2003.

BARREIRA, Maurício Balesdent. Direito Urbanístico e o Município. In: FERNANDES, E. (Org.). *Direito urbanístico*. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora, 1998. p. 15-32.

BICCA, Paulo. Arquiteturas do vazio. *Arquitextos*, v. 17, n. 201.02, fev. 2017. Vitruvius. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.201/6432>>. Acesso em: 12 maio 2020.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade; Fapesp. 2017a.

BONDUKI, Nabil. Política urbana e reforma no Estado: da redemocratização aos novos desafios no século XXI. *Revista Simetria*, v. 2, n. 3, p. 41-52, 2017b. Disponível em: <https://escoladegestaoecontas.tcm.sp.gov.br/images/simetria/revista-3/nabil_bonduki.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2021.

BONDUKI, Nabil. *A luta pela reforma urbana no Brasil*. Do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo. São Paulo: Instituto Casa da Cidade, 2018.

BRASIL. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan). *Carta de Atenas*. Generalidades, diagnósticos e conclusões sobre os problemas urbanísticos das principais e grandes cidades do mundo, apurados pelo Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), em Atenas. Cartas Patrimoniais. Novembro de 1933. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>>. Acesso em: 7 maio 2020.

BRASIL. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 28 fev. 1967.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 11 jul. 2001, retificado em 17 jul. 2001.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 28 fev. 2020.

BRASIL. Ministério da Cultura. Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural. Portaria nº 314, de 8 de outubro de 1992. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Portaria_n_314_de_8_de_outubro_de_1992.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2020.

BRASIL. Ministério da Cultura. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan). Portaria nº 166, de 11 de maio de 2016. Estabelece a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992 e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, maio 2016. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/portaria_166_consolidada_2018_com_mapas.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2020.

BRASIL. Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018. Ministério da Cultura. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan). Estabelece a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992 e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 5 nov. 2018. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/portaria_166_consolidada_2018_com_mapas.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2020.

BUNGE, Mario. *Una perspectiva filosófica: las ciencias sociales em discusión*. Buenos Aires: Editorial Sudamericana, 1999.

CAMPOS, Márcia Aparecida Ferreira. *A política econômica do governo Kubitschek (1956-1961): o discurso em ação*. 2007. 224 f. Dissertação (Mestrado em Economia) – Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007.

CARDOSO, Fernanda Lousada. *A propriedade privada urbana obriga?* Análise do discurso doutrinário e da aplicação jurisprudencial. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

CARPINTERO, Antônio Carlos Cabral. *Brasília: prática e teoria urbanística no Brasil, 1956-1998*. Orientador: Nestor Goulart Reis Filho. 1998. 237 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

COSTA, Lucio. *Registro de uma vivência*. 3. ed. rev. São Paulo: Editora 34; Edições Sesc, 2018.

COSTA, Maria Elisa; LIMA, Aldeido Viegas de. *Brasília 57-85: do plano-piloto ao Plano Piloto*. Brasília: Governo do Distrito Federal. Convênio SVO/DAU-Terracap/Ditec, 1985.

DISTRITO FEDERAL. Decreto N nº 596, de 8 de março de 1967. Aprova o Código de Edificações de Brasília, que com este baixa e dá outras providências. *Diário Oficial do Distrito Federal*, Brasília, 23 mar. 1967. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Diario/20e74d6f-cff5-36f1-bb0c-bfa581dd5e08/DODU_0050_14031967.pdf>. Acesso em: 15 fev. 2020.

DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987. Regulamenta o art. 38 da Lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960, no que se refere à preservação da concepção urbanística de Brasília. *Diário Oficial do Distrito Federal* nº 201, Brasília, 23 out. 1987. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/15139/Decreto_10829_14_10_1987.html>. Acesso em: 15 fev. 2020.

DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991. Aprova o Código de Obras de Brasília (COE). Dispõe sobre zoneamento, setorização, edificações, licenciamento, fiscalização e execução de todas as obras públicas e particulares das Regiões Administrativas de Brasília (RA I), do Cruzeiro (RA XI), do Lago Sul (RA XVI) e do Lago Norte (XVIII), conforme limites definidos através do Decreto nº 11.921, de 25 de outubro de 1989. *Diário Oficial do Distrito Federal*, nº 46, Brasília, 8 mar. 1991.

DISTRITO FEDERAL. Lei Complementar nº 130, de 19 de agosto de 1998. Define critérios para ocupação de área pública mediante concessão de direito real de uso para as utilizações que especifica. Brasília, 1998. DODF nº 158, Brasília, 20 de ago. 1998. *Diário Oficial do Distrito Federal*, nº 158, Brasília, 20 ago. 1998. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/51916/Lei_Complementar_130_19_08_1998.html>. Acesso em: 15 fev. 2020.

DISTRITO FEDERAL. Lei Complementar nº 388, de 1º de junho de 2001. Define critérios para a ocupação de área pública mediante Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso, para as utilizações que especifica. Brasília, 2001. *Diário Oficial do Distrito Federal*, nº 107, Brasília, 4 jun. 2001. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/52215/Lei_Complementar_388_01_06_2001.html>. Acesso em: 20 fev. 2020.

DISTRITO FEDERAL. Lei Complementar nº 703, de 27 de outubro de 2004. Dispõe sobre a ocupação de área pública originada por avanço aéreo destinado a varandas em habitações coletivas. Brasília, 2004. *Diário Oficial do Distrito Federal*, nº 213, Brasília, 9 nov. 2004. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/52530/Lei_Complementar_703_27_10_2004.html>. Acesso em: 5 maio 2020.

DISTRITO FEDERAL. Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008. Define critérios para ocupação de área pública no Distrito Federal mediante concessão de direito real de uso e concessão de uso, para as utilizações que especifica. *Diário Oficial do Distrito Federal*, nº 20, Brasília, 29 jan. 2008a. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/56994/Lei_Complementar_755_28_01_2008.html>. Acesso em: 20 fev. 2020.

DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 29.590, de 9 de outubro de 2008. Regulamenta a Lei Complementar nº 755/2008, no que se refere à Concessão de Direito Real de Uso e dá outras providências. *Diário Oficial do Distrito Federal*, nº 208, Brasília, 17 out. 2008b. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/58750/exec_dec_29590_2008_rep.html#capl_art1>. Acesso em: 20 fev. 2020.

DISTRITO FEDERAL. Minuta do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. Seduh. Brasília, 2017. Disponível em: <<http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Minuta-PLC-PPCUB.pdf>>. Acesso em: 29 abr. 2020.

DISTRITO FEDERAL. *Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios, 2018*. Brasília: Companhia de Planejamento do Distrito Federal, 2019. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2020/06/Destaques_PDAD_revisado.pdf>. Acesso em: 5 maio 2020.

FERNANDES, Edésio. Direito do urbanismo: entre a “cidade legal” e a cidade ilegal. In: FERNANDES, E. (Org.). *Direito urbanístico*. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora, 1998. p. 3-14.

FERNANDES, Edésio. Direito urbanístico e política urbana no Brasil: uma introdução. In: FERNANDES, E. (Org.). *Direito urbanístico e política urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey Editora, 2001. p. 11-52.

FICHER, Sylvia et al. Os blocos residenciais das superquadras do Plano Piloto de Brasília. In: LEITÃO, F. (Org.). *Brasília 1960-2010: passado, presente e futuro*. Brasília: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009. p. 255-269.

FRAMPTON, Kenneth. *História crítica da arquitetura moderna*. Tradução de Jefferson Luiz Camargo e Marcelo Brandão Cipolla. Revisão técnica de Julio Fischer. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

GONZAGA, Beatrice Arruda Eller. *O planejamento urbano e a cidade real: um olhar sobre o Cruzeiro-DF*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

GOROVITZ, Matheus; FERREIRA, Marcílio Mendes. *A invenção da superquadra*. Brasília: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan)/Superintendência do Iphan no Distrito Federal, 2009.

GOROVITZ, Matheus. Sobre o certo modo monumental da moradia em Brasília: contribuição à análise da estética do projeto enquanto limiar do público-privado. In: SABOIA, L.; DERNTL, M.F. (Org.). *Brasília 50+50: cidade, história e projeto*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2014. p. 30-39.

GRAY, David E. *Pesquisa no mundo real*. Tradução de Roberto Cataldo Costa. 2 ed. Porto Alegre: Penso, 2012.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. Tradução de Cristina C. OLIVEIRA. Itapevi, SP: Nebli, 2016.

LEITÃO, Francisco das Chagas. *Do risco à cidade: as plantas urbanísticas de Brasília, 1957-1964*. 2003. 243 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília-DF, 2003.

MACHADO, Marília Pacheco. *Superquadra: pensamento e prática urbanística*. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

MACHADO, Marília Pacheco. Escala residencial: pensamento e prática urbanística. In: LEITÃO, F. (Org.) *Brasília 1960-2010: passado, presente e futuro*. Brasília: Governo do Distrito Federal. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009. p. 117-135.

MACHADO, Marília Pacheco. Sobre a natureza da propriedade das projeções no início da construção de Brasília. Entrevista concedida à autora. Brasília, DF, 11 de setembro de 2020.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (Org.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 3. ed. Petrópolis: Vozes., 2002. p. 121-192.

MARICATO, Ermínia. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. 7. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2019.

MATTOS, Portilho Liana. Limitações urbanísticas à propriedade. In: *Direito urbanístico e política urbana no Brasil*. FERNANDES, E. (Org.). Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2001. p. 55-75.

MUKAI, Toshio. *O Estatuto da Cidade: anotações à Lei nº 10.257/2001*. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

PINHO, Evangelina Bastos. Regularização fundiária em favelas. In: FERNANDES, Edésio. (Org.). *Direito urbanístico*. Belo Horizonte: Del Rey Editora, 1998. p. 67-101.

RAMOS, Tânia Beisl. Superquadra: vida suspensa. *Arquitextos*, v. 10, n. 112.04, set. 2009. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.112/27>>. Acesso em: 12 fev. 2021.

RECAMÁN, L. O desenho de Brasília. *Revista Thésis*, [S. l.], v. 2, n. 5, 2020. Disponível em: <<https://thesis.anparq. Org..br/revista-thesis/article/view/218>>. Acesso em: 19 nov. 2020.

REIS, Carlos Madson. Gestão de centros históricos no Brasil. As cidades patrimônio mundial: os casos de Brasília e São Luís. 2011. 239 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2011.

REIS, Carlos Madson. Conjunto urbanístico de Brasília: preservação à la Carte. *Revista Thésis*, [S. l.], v. 2, n. 5, 2019. Disponível em: <<https://thesis.anparq. Org..br/revista-thesis/article/view/211>>. Acesso em: 19 nov. 2020.

SCHVARSBERG, Alan. *A construção do bairro Setor Noroeste feita pelo Correio Braziliense*. Uma análise do discurso do jornal a respeito do projeto, enquanto empreendimento imobiliário, projeto urbanístico, sociopolítico e ambiental para a capital. 2009. 59 f. Dissertação (Mestrado em Comunicação Social, Jornalismo) – Faculdades de Ciências Sociais Aplicadas (Fasa), Universidade Centro Universitário de Brasília (UniCeub), Brasília, DF, 2009.

SCHVARSBERG, Benny. O processo de planejamento urbano e territorial de Brasília. In: SABOIA, L.; DERNTL, M. F. (Org.). *Brasília 50+50: cidade, história e projeto*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2014. p. 50-65.

SCHVARSBERG, Benny. Orientação concedida à autora. Brasília, 2021.

SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2006.

TENÓRIO, Gabriela de Souza; GONDIM, Monica. Cinquenta anos de automóvel nas superquadras de Brasília: do Plano Piloto ao Noroeste. In: SABOIA, L.; DERNTL, M. F. (Org.). *Brasília 50+50: cidade, história e projeto*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2014. p. 84-91.

TENÓRIO, Gabriela. Anotações em aula. Disciplina Espaços Públicos. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (UnB), 2019.

TORRES, Sara Filipa de Sousa. *O desenho urbano na relação com a natureza: Le Corbusier*. 2016. 75 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Departamento de Arquitetura, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra (FCTUC), Coimbra, PT, 2016.

TREVISAN, Ricardo. *Cidades novas*. 2009. 338 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2009.

TURRA, Bárbara Miranda. A concessão de direito real de uso como alternativa para a regularização fundiária de favelas em Belo Horizonte. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (Coord.). *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2003. p. 33-41.

VELLOSO, Mônica. Intermodalidade nas estações do metrô Águas Claras e Samambaia. *Brasília em debate*. Mobilidade urbana. Múltiplos modos de deslocamentos. Brasília, Companhia de Planejamento do Distrito Federal (Codeplan), n. 13, p. 45-50, maio 2016. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/Bras%C3%ADlia-em-Debate-13.pdf>>. Acesso em: 29 jan. 2021.

VILLAÇA, Flávio. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

WEIGAND, Vera. A concessão de direito real de uso no direito brasileiro. In: FERNANDES, E. (Org.) *Direito urbanístico e política urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey Editora. 2001. p. 303-335.

WEIGAND, Vera. Concessão de direito real de uso: um discurso insustentável. In: FERNANDES, E; ALFONSIN, B. (Coord.) *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Livraria Del Rey Editora, 2003. p. 355-377.

APÊNDICE A

Entrevista com Marília Pacheco Machado, autora da dissertação *Superquadra: pensamento e prática urbanística*, PPG-FAU/UnB, 2007. Dia 10/09/2020, às 15:00, meio virtual.

Scylla: Boa tarde, Marília. Li a sua dissertação e o seu artigo e gostei muito. Estão me ajudando bastante na elaboração do meu tema. Minha proposta de dissertação é aprofundar no tema da ocupação de área pública prevista em lei, como é o caso da Concessão de Direito Real de Uso, nas superquadras de Brasília. Minha premissa é de que a CDRU nos moldes como é utilizada nas superquadras de Brasília não guarda afinidade com o instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade. Estou trabalhando em uma comparação entre a CDRU, que tem como objetivo a promoção da função social da cidade e da propriedade, e esta que se iniciou nas superquadras já nos primeiros projetos do Plano Piloto, por volta de 1957. Quando as torres de circulação vertical e as coberturas de garagens foram construídas além dos limites das projeções. Mas que só apareceu expressamente no Decreto N nº596, em 8 março de 1967. Uma coincidência é que em nível federal a CDRU surgiu em 28 fevereiro do mesmo ano, com a publicação do Decreto-lei nº271/1967. Pesquisei indícios de como ela começou no Plano Piloto de Brasília e encontrei uma entrevista de Nauro Esteves para Matheus Gorovitz no livro “A invenção da superquadra” em que ele pergunta sobre a recomendação de Lucio Costa para não construir as varandas [além da projeção, em área pública].

É, porque a varanda ia criar um problema, como criou com a modificação. As áreas dos blocos nas quadras eram de 12x80, mas nós projetamos as escadas fora do bloco, aconteceu que a parte jurídica da cidade encrencou, porque estava registrado no registro de imóveis com 12x80, a área daquele pedaço não existia. Eu sofri com isso. A minha briga que me levou a afastar um pouco daqui começou com isso, porque eu não entendia nada da parte jurídica, era arquiteto, toda a vida fui arquiteto do Oscar Niemeyer no Rio, a gente fazia projetos e os donos construíam, o problema era deles. As escrituras existiam, mas era só aquela plantinha, o importante, a ficha na cabeça da gente, é que no dia 21 de abril tinha que estar pronto. (GOROVITZ; FERREIRA,2009,p.107)

Logo, ao que parece é que embora os limites das projeções já estivessem estipulados, para que as plantas urbanísticas fossem registradas nos cartórios de imóveis e disponibilizadas para venda, os arquitetos, ao elaborarem o projeto de arquitetura do bloco residencial não se preocuparam em considerá-las. Acredito que Oscar Niemeyer e ele

próprio, Nauro Esteves, como também os arquitetos dos institutos – IAPB e IAPI e do Banco do Brasil queriam utilizar os preceitos do urbanismo modernista internacional. Mas até onde eu sei a experiência europeia e a soviética partiram de um desenho urbano em que o terreno era de propriedade pública, ou seja, sem limites de lotes particulares. O que você acha sobre isso? É algo que posso considerar?

Marília: Muito agradecida, Scylla, por ter gostado do meu trabalho. Quanto a sua primeira pergunta, eu acho que, quando nós observamos as plantas urbanísticas antigas, nós percebemos que em algumas quadras as projeções foram definidas pela Divisão de Arquitetura. Contudo, a partir do momento em que toda a quadra fosse de um mesmo proprietário, este poderia apresentar um novo projeto urbanístico desde que fossem mantidos os mesmos parâmetros urbanísticos. Na verdade, os projetos urbanísticos das primeiras superquadras só iriam ser registrados alguns anos depois delas estarem construídas. Havia uma certa urgência a partir da necessidade de se criar locais de moradia para os funcionários que seriam transferidos para a Nova Capital. Nós tivemos no começo da construção uma relação muito promíscua entre o Estado que necessitava da construção dos edifícios destinados à moradia os institutos que viabilizaram essas construções, essa consolidação das superquadras. Por que eles? O Estado estava quebrado, com a construção da Nova Capital, que demandou muitos recursos. E quem tinha dinheiro na época? Os institutos, as antigas previdências na época, que tinham recursos, e como têm até hoje (como você pode ver todas as privatizações quem bancaram foram a Previ a Caixa, esses institutos que continuam financiando principalmente habitação, no Brasil). Então, os institutos, eles eram praticamente o Estado, a relação era meio promíscua. E os arquitetos encarregados, não tinham essa preocupação de ocupar a área pública, não existia na cabeça, entendeu? Para se tratar adequadamente essa questão, deve-se primeiro considerar os antecedentes da solução arquitetônica adotada por Lucio Costa para o bloco residencial. Ela é subsidiária dos famosos e já comentados “5 pontos” – pilotis, planta livre, janela horizontal, fachada livre e cobertura-jardim – que sustentavam o ideário corbusiano à época de sua introdução no Brasil ao longo dos anos 1930, e iriam se tornar característicos da produção modernista brasileira. Eram estratégias projectuais, que eles tinham com aquelas lâminas horizontais, distribuídas nos espaços abertos das superquadras e cercadas pela área pública por todos os lados. Estes eram os primeiros antecedentes, eram soluções de arquitetura que

foram adotadas, pelo Lucio que já constam do croqui, aquelas lâminas horizontais e soltas. E tinham o que? A planta livre, fachada livre, os pilotis, as coberturas, então tudo isso fazia parte desses antecedentes que vieram de Le Corbusier e do Movimento Moderno. Então, os arquitetos como o Nauro e o Oscar, então eles tinham o que? Aqueles modelos que até o Oscar, na minha análise ou dissertação, naquelas grandes exposições que tinham de habitação de interesse social que tinham na Europa, nos países do bloco soviético, esses eram os tipos que eram reproduzidos aqui, durante a construção. Tinha aquela utopia do Estado, né, tinha assim um sopro, acho que ninguém esperava, que o Golpe de 64 viria reverter completamente isso. Então, nesse primeiro momento quem foi responsável pela construção dessas projeções eram os órgãos que iriam transferir os seus funcionários. Era uma coisa tipo chapa branca, eles não tinham essa preocupação de público ou privado. As plantas só foram registradas anos mais tarde, entendeu? (até hoje, para você ter uma ideia, alguns ministérios não estão registrados). Eu acredito, que quando os projetos foram para registro é que eles perceberam que as torres de circulação estavam fora dos limites das projeções. Eu acredito que neste momento, por volta de 1967, a prefeitura de Brasília e a área federal tinham uma atuação muito próxima. Talvez esse Decreto-lei tenha vindo até para sanar esse problema. Essa ideia ganha força com os governos militares a partir de 1967, quando a iniciativa privada começa a participar do processo de construção das projeções.

Scylla: Entendi. Essa entrevista de Nauro Esteves eu não sei a que ano ele se referia ... porque, aparentemente, foi nesse momento que ele descobriu que a parte da torre de circulação vertical estava fora da projeção, que era de 12x80...

Marília: Sim! Quem eram os primeiros proprietários? Os institutos recebiam as quadras inteiras e a Divisão de Arquitetura uma vez tendo estabelecido um padrão, ele simplesmente era repetido, ou totalmente substituído por um outro projeto. Segundo o Lucio Costa, o governo agravou a situação com a prática de cessão das áreas a apenas uma determinada categoria de moradores, criando em consequência, as quadras de bancários, de militares, e de outras categorias.

Scylla: Era proprietário da superquadra inteira, então?

Marília: As primeiras superquadras foram construídas por um único proprietário. Como, por exemplo, o IAPI recebia a quadra inteira, aquele quadrado. O instituto poderia aceitar o projeto urbanístico, e até mesmo o arquitetônico que foi elaborado pela Divisão de Arquitetura. Não tinha antes a distinção de público e privado, ali não existia, entendeu?”

Eu achei bem legal esses pontos destacados pelo Leitão e a Sylvia;

- *O Código de 1967 – inaugura desarticulação entre andar térreo e seu entorno seria acentuada com o requisito de garagens em subsolo;*
- *Com a exigência de garagem em subsolo foi introduzida pelo Código de 1967, na proporção de uma vaga para cada três dormitórios, porém opcional para as quadras 400. Com o Código de 1989, o número de vagas passou a ser de uma vaga para cada três ambientes de permanência prolongada (salas ou quartos);*
- *A projeção típica, com 12,5m x 85,0m; as sacadas, com até dois metros de balanço para além da projeção; adotadas na prática, seriam regulamentadas em 1975 pela Decisão n° 21/75-CAU;*
- *O Código de 1989 referendou as sacadas (mantendo suas áreas fora do cômputo) e estendeu a aplicabilidade da denominada 'compensação de área';*
- *Ainda nesse Código, foi autorizada a compensação da área total de circulações verticais situadas no interior da projeção para além de seu perímetro. Uma vez que circulações verticais internas liberam uma superfície mais extensa para fachadas e, conseqüentemente, possibilitam outras alternativas de organização em planta das unidades;*
- *A partir das disposições do Código de 1967, em um processo que se intensificaria após a edição do Código de 1989, irá surgir o bloco 'dupla face', no qual os apartamentos quase sempre não são vazados;*
- *Código de 1989, que diferenciam as fachadas dos blocos mais recentes, como a permissão para a instalação de jardineiras ou elementos decorativos com balanços de até quarenta centímetros ou a autorização para a ocupação de parte do andar de cobertura com comodidades de lazer.*

Scylla: Entendi. Então, em tese eles projetaram (os arquitetos brasileiros) da mesma forma como os arquitetos modernistas europeus projetaram, em uma área pública, sem limites de público e privado.

Marília: É produziram aquelas tipologias aqui, dentro da cabeça deles. Então quando partiu para o registro dessas áreas, aí começou a ter problema. Tanto das garagens, aquelas que ficavam em superfície, que até hoje é um limbo, não tem legislação que ampare aquilo ali.

Scylla: O que acho um pouco curioso é que Lucio Costa quando fez os croquis das superquadras ele não desenhou as torres de circulação vertical para fora do bloco. Ele desenhou lâminas bem horizontais, esbeltas. Só que quando ele projetou o Parque Guinle, em 1940, ele já tinha colocado as torres fora das lâminas. Então, pareceu para mim que quando os arquitetos foram fazer os projetos dos blocos de Brasília, eles não seguiram exatamente o traçado desenhado por Lucio Costa. Embora parecido, mas com um elemento a mais, né?

Marília: Talvez, na cabeça deles, o que eles queriam era um bloco limpo, uma estratégia mesmo projectual, um bloco livre, espaçados por amplas áreas verdes, límpido, aquela coisa purista da arquitetura moderna. E a circulação não era considerada, talvez, uma atividade do “morar”, uma coisa meio que utilitária e que de repente poderia ficar fora dessa lâmina pura.

Scylla: Como algo secundário...

Marília: É, uma coisa da minha cabeça essa ideia... porque eles tinham muito claro, o escritório de Oscar e do Lucio, eles eram amiguinhos. O que eu quero dizer, é que as primeiras superquadras tiveram a participação direta do Oscar Niemeyer, porque ele era muito próximo de Lucio Costa. Então eu acredito que eles até trocavam, por exemplo o Lucio, aquele Augusto Guimarães, que era representante do Lucio aqui, estava sempre junto do Oscar Niemeyer, e eles adotaram comprovadamente conceitos plásticos e espaciais do Movimento Moderno. Eu

acredito que isso acabou garantindo que as premissas projectuais constantes do Relatório do PPB, a transposição da cidade projetada para a cidade real foi muito próxima.

Scylla: A outra questão que surgiu enquanto recebia a orientação do prof. Benny foi sobre a propriedade das projeções residenciais das superquadras. Benny acredita que está na própria definição de *projeção* a propriedade do Estado, ou seja de ordem pública. Eu acredito que as projeções sejam de propriedade particular, tanto, que há depoimento do próprio Lucio Costa sobre a venda das projeções e como isso impactou negativamente na possibilidade da estratificação social pretendida por ele para as superquadras:

Ocorreu, porém, o erro da venda indiscriminada dos terrenos correspondentes à projeção dos blocos a edificar, sem o cuidado de se preservarem, conforme o relatório do plano-piloto sugeria, as superquadras internas para a construção de apartamentos econômicos, contribuindo o governo com a cessão das áreas respectivas a quem de direito, para tornar viável o empreendimento nos termos sociais previstos e não na base da mera especulação imobiliária. Daí o equívoco generalizado de considerar as superquadras áreas destinadas apenas a determinada categoria de inquilinos, criando-se em consequência, artificialmente, o problema atual e a decorrente proposta de soluções supostamente 'econômicos' que são verdadeira aberração [...] (COSTA, Sobre Arquitetura, 1962, p.339).

Acredito que o fato da propriedade da projeção ser particular foi o fator crucial para o início da ocupação de área pública na superquadra. O que você acha sobre esta questão? Será que você leu ou sabe alguma coisa sobre a propriedade das projeções?

Marília: Bem a propriedade da projeção para mim é muito clara, ela é particular. Eu concordo com você inteiramente. Eu acho que o que Lucio Costa, ele era profundamente antenado, assim com o que acontecia, a partir desse processo de urbanização mundial, ele era super culto, a gente sabe disso e ele participou muito dessa evolução do conceito da função social da propriedade, que surge na Constituição de 1934, por aí, que era um conceito novo. Tem até, não sei se você conhece a dissertação da Erica Winge sobre propriedade. É maravilhosa, ela fala justamente disso: 'Nota sobre o conceito da propriedade: o lote urbano de Brasília.

Scylla: Eu tenho e já li, mas acho que a abordagem dela é diferente da que estou trabalhando.

Marília: Eu acho muito interessante que ela faz uma análise de todo esse conceito do lote urbano e o todo processo histórico no Brasil. O que é muito interessante, por que até a teoria dela, a argumentação é que antes, no Brasil colonial, que o conceito de lote como propriedade começa a partir do império, mas que antes era muito vinculado à edificação com o limite efetivo do lote. Então sempre existiu no Brasil, embora a projeção cause um estranhamento para todos nós arquitetos, até Nestor Goulart Reis Filho, que também é maravilhoso o livro dele, disse que essa dualidade do lote e a construção sempre esteve presente no processo de urbanização do país. Então, a projeção é uma propriedade particular, mas que ela restringe a partir da função social da propriedade, o uso do térreo dessa propriedade privada. Eu trabalhei com o Benny no extinto IPDF e lá frequentemente éramos questionados sobre, principalmente pelos síndicos e pelos proprietários, o porquê da exigência de se deixar esse térreo livre das projeções e pilotis e várias vezes nós tivemos que consultar a Procuradoria e responder juridicamente do ponto de vista, isso. Então, já está sacramentado do ponto de vista da Procuradoria do DF e entre todos os órgãos de planejamento que a projeção é uma propriedade privada, mas que o térreo é de uso público. Então não pode cercear o direito de ir e vir ali. Isso tem de ser controlado e fiscalizado porque é cada vez mais difícil você manter o piso livre, justamente, pelas mudanças na legislação que vão permitindo outros usos do pilotis.

Scylla: Gostaria de saber se existiram e quais exemplos europeus e soviéticos poderia citar que não utilizaram lotes privados e sim somente áreas públicas para o desenvolvimento de projetos urbanísticos modernistas?

Marília: Segundo Martí (MARTÍ, Las formas de la residencia en la ciudad moderna, 2000, p.127) os soviéticos, após abolir o direito de propriedade da terra urbana e rural, criam um serviço de ordenamento das cidades, voltado principalmente para o planejamento habitacional, tendo em vista o valor dado, naquele contexto, à função social da moradia. Os projetos habitacionais brasileiros sofreram muita influência das concepções europeias – dos blocos laminares das siedlungen alemãs às mega-estruturas de concreto de Le Corbusier. Em 1957, revelando a fecunda produção dos arquitetos modernos brasileiros no campo da habitação social, Oscar Niemeyer foi convidado a participar do Interbau de Berlim, na Alemanha. No prédio de apartamentos que projetou para aquela cidade – extremamente

semelhante à edificação para exposições denominada Pavilhão da Agricultura, no Parque Ibirapuera, de 1954 –, já empregou o que seria uma espécie de protótipo da unidade habitacional das primeiras superquadras. Estive pesquisando e eu vi um exemplo muito interessante que é um artigo que trata justamente da propriedade...O meu trabalho em si não tratou especificamente sobre a propriedade da superquadra porque para mim este assunto já estava bem resolvido na minha cabeça, que a propriedade da projeção era particular, privativo, e também não me dediquei muito a isso. Eu me dediquei mais às tipologias, aos tipos dos edifícios e às morfologias, do planejamento em si, dessas projeções. Então eu vi um artigo de 2006, mais ou menos, que se trata do momento da reunificação da Alemanha. De repente, com a reunificação, Berlim, que tinha uma parte ocidental e outra oriental, o Estado alemão teve de assumir os ônus e os bônus dessa reunificação, e ele se viu com uma infinidade de conjuntos habitacionais socialistas que foram sucateados pelo processo que corroeu o regime do bloco soviético. O autor fala justamente isso (vou até encaminhar esse artigo para você depois) que a ideia dos alemães era recuperar esses grandes conjuntos habitacionais, e que seria menos traumático e mais econômico. A recuperação seria principalmente do ponto de vista da infraestrutura elétrica e hidráulica. A ideia era recuperar esses conjuntos e disponibilizar essas unidades aos poucos para não causar um desequilíbrio no mercado imobiliário, porque com as benfeitorias essas unidades tendem a ter uma valorização, e com isso provocar uma gentrificação que não era desejada pelo governo. Embora o governo alemão tenha essa pecha, ele não é um estado liberal, a Alemanha é uma social democracia (pelo menos para os alemães), e possui essas preocupações sociais fortes. No caso da superquadra a projeção é uma propriedade privada com o uso público no pavimento térreo, e nos países socialistas não existe esse conceito de propriedade privada. Então é basicamente isso, não existia esta figura chamada propriedade privada nos países do bloco soviético, e agora eles têm que lidar com todo esse processo de mudança...

Scylla: Acho que Lucio Costa quando pensou a superquadra, no item 22 do RPP e falou sobre a necessidade de colocar em disponibilidade o terreno, sobre a venda de quotas, ele não sabia direito, mas não queria que fosse loteado. Dá uma ideia de que ele queria tratar o terreno como um todo... talvez, para ele, ainda não estivesse muito claro como fazer.

Marília: É porque o projeto de Brasília é de 1957 e esse conceito da função social da propriedade era um conceito novo. E até hoje você vê que esses instrumentos de política urbana são apropriados muito mais pelo mercado imobiliário. Essas concessões todas elas quando foram feitas não tinham essa intenção de lesar o patrimônio público. As legislações foram feitas no sentido de solucionar as distorções inerentes do processo de construção da cidade, então como a construção da torre de circulação não havia um ganho imobiliário, então podia ficar fora da área da projeção. Aí tiveram as varandas e as garagens. Então sempre teve uma crítica muito grande por parte dos próprios conselhos de arquitetura e o IAB em relação ao engessamento da tipologia da projeção. Houve uma busca nessa alteração para flexibilizar esse engessamento projectual para criar uma diversidade, uma cidade mais din... era a intenção. Destaco que, salvo a mudança da configuração de algumas projeções, os edifícios atualmente construídos nas superquadras foram projetados, grosso modo, com base na mesma legislação de uso e ocupação do solo da época da inauguração de Brasília. Contudo, alguns desses projetos se beneficiaram de novas regras introduzidas nas legislações edilícias e na adoção de algumas concessões “precárias” de uso e ocupação de área pública em espaço aéreo e em subsolo, que findaram por transformar de forma significativa os edifícios construídos atualmente. Creio que o morar em Brasília como um todo vem sofrendo alterações. As lâminas horizontais com plano de vidro e cobogó foram lentamente substituídas por prédios repletos de reentrâncias e com uma volumetria mais encorpada pelos ganhos decorrentes das concessões de ocupação de área pública em espaço aéreo.

Scylla: muito obrigada, Marília! Tenho certeza de que esta entrevista irá contribuir em vários pontos da minha dissertação.

APÊNDICE B - Cronologia da legislação distrital da CDRU nas superquadras

Ano	Legislação	Observações
1967	Decreto nº “N” 596/1967	Segundo Código de Obras de Brasília. Autorizou a CDRU para os blocos residenciais das superquadras no art. 92. Não traz menção ao Decreto-lei nº271/1967.
1991	NGC 021 Decreto nº 13.059 de 8 de março de 1991 – COE/1991	Os critérios de utilização da CDRU foram expressos nas Normas Gerais de Construção - NGC 021, anexo do terceiro código de obras do DF. Este Código de Obras e Edificações – COE abrangeu as Regiões Administrativas de Brasília – RA-I e do Cruzeiro - RA-XI. Foi a primeira legislação distrital a citar o Decreto-lei (federal) nº271/1967.
1998	LC nº 130/1998	Definiu critérios para ocupação de área pública mediante concessão de direito real de uso. Foi a primeira lei complementar a dispor sobre a CDRU não mais relacionada aos códigos de obras. Estendeu sua utilização para todo o DF.
2001	LC nº 388/2001	Foi a lei complementar que substituiu a LC nº 130/1998 sobre o tema da CDRU.
2004	LC nº 703/2004	Alterou a LC nº 388/2001 transformando a concessão de área pública para varanda em não onerosa.
2005	ADI nº 64.038/2005	As seguintes leis complementares foram impugnadas por vício de iniciativa: LC nº 130/1998; LC nº 388/2001; LC 703/2004.
2008	LC nº 755/2008	Lei vigente que dispõe sobre a CDRU.

APÊNDICE C - Planilhas com os dados trabalhados na pesquisa

Endereço Cartorial	Planta Urbanística	la emissão do	úmero do Alvéola da	Projeção	total Construa de	Conces Em	Subsolo o	nível do	Sa	espaço aéios	(GLP, I. tec	IAPC	PAC
SQN 107 PJ 1	SQN PR 300/2	7/2/85	092/85	767,29	7164,08	402,65	284,40	0,00	118,25	0,00	0,52	5,62	
SQN 107 PJ 2	SQN PR 300/2	8/8/88	277/88	1639,41	17479,24	3733,18	1639,39	0,00	2093,79	0,002	2,28	21,36	
SQN 107 PJ 4	URB 155/88	27/5/94	262/94	767,29	8728,15	2131,77	767,28	19,29	1345,20	0,00	2,78	24,42	
SQN 107 PJ 5	SQN PR 300/2	27/12/02	153/2002	2311,40	22253,42	2241,04	2112,73	18,33	109,98	0,00	0,97	10,07	
SQN 108 PJ 1	SQN PR 498/1	26/1/82	CH: 056/82	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 10	SQN PR 498/1	22/8/80	CH: 680/80	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 11	SQN PR 498/1	21/8/80	CH: 678/80	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 2	SQN PR 498/1	24/9/81	CH: 858/81	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 3	SQN PR 498/1	26/1/82	CH: 055/82	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 4	SQN PR 498/1	2/4/81	CH: 346/81	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 5	SQN PR 498/1	2/4/81	CH: 347/81	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 6	SQN PR 498/1	24/9/81	CH: 857/81	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 7	SQN PR 498/1	24/9/81	CH: 855/81	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 8	SQN PR 498/1	24/9/81	CH: 856/81	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 108 PJ 9	SQN PR 498/1	22/8/80	CH: 679/80	1054,38	9609,94	551,25	551,25	0,00	0,00	0,00	0,52	5,74	
SQN 109 PJ 1	URB 84/85	29/3/16	108/2016	900,00	12835,16	4097,25	2700,00	746,34	406,53	244,38	4,55	31,92	
SQN 109 PJ 10	URB 84/85	15/8/85	112/1995	1000,00	9382,74	1606,84	1175,92	0,00	2638,20	0,00	1,61	17,13	
SQN 109 PJ 11	URB 84/85	20/2/95	022/95	900,00	9059,41	1811,95	824,80	0,00	987,15	0,00	2,01	20,00	
SQN 109 PJ 12	URB 84/85	21/3/96	026/96	500,00	4951,40	1032,46	722,22	2,24	308,00	0,00	2,06	20,85	
SQN 109 PJ 13	URB 84/85	4/3/02	024/2002	500,00	6004,81	1694,02	790,73	0,00	885,29	18,00	3,39	28,21	
SQN 109 PJ 14	URB 84/85	6/10/06	125/2006	500,00	6415,94	1939,24	773,00	34,12	1132,12	18,00	3,88	30,23	
SQN 109 PJ 15	URB 84/85	6/10/10	100/2010	500,00	7840,45	2635,76	1507,59	40,85	1087,32	0,00	5,27	33,62	
SQN 109 PJ 2	URB 84/85	27/9/00	109/2000	500,00	5711,96	1492,90	420,11	24,51	1023,28	25,00	2,99	26,14	
SQN 109 PJ 7	URB 84/85	17/6/04	037/2004	500,00	6257,43	1967,35	619,93	263,97	1047,96	35,49	3,93	31,44	
SQN 109 PJ 8	URB 84/85	20/1/03	03/2003	500,00	8307,49	3266,60	1550,00	0,00	1689,60	27,00	6,53	39,32	
SQN 109 PJ 9	URB 84/85	10/7/95	89/95	500,00	4658,26	820,01	623,08	0,00	196,93	0,00	1,64	17,60	
SQN 110 PJ 1	URB 84/85	4/1/06	006/2006	830,00	10913,16	3220,29	1284,95	81,05	1718,10	136,19	3,88	29,51	
SQN 110 PJ 10	URB 84/85	1/9/98	153/98	720,00	8617,04	2201,00	720,78	0,00	1480,22	0,00	3,06	25,54	
SQN 110 PJ 11	URB 84/85	11/8/98	144/98	600,00	6999,44	1705,87	640,00	0,00	1065,87	0,00	2,84	24,37	
SQN 110 PJ 12	URB 84/85	27/4/00	41/2000	830,00	10184,38	2599,11	977,75	0,00	1596,36	25,00	3,13	25,52	
SQN 110 PJ 13	URB 84/85	27/4/00	36/2000	830,00	10037,03	2534,65	977,75	15,16	1516,74	25,00	3,05	25,25	
SQN 110 PJ 2	URB 84/85	27/8/09	83/2009	860,00	15070,43	5207,84	2757,82	109,88	2224,86	0,00	6,06	34,56	
SQN 110 PJ 3	URB 84/85	21/11/18	316/2018	600,00	8772,98	2706,90	1847,80	0,00	599,94	259,16	4,51	30,85	
SQN 110 PJ 4	URB 84/85	24/9/18	272/2018	600,00	8772,98	2682,00	1854,62	0,00	599,94	227,44	4,47	30,57	
SQN 110 PJ 7	URB 84/85	27/4/00	38/2000	600,00	7503,13	2358,70	930,47	61,74	1342,89	23,60	3,93	31,44	

SQN 110 PJ 8	URB 84/85	27/4/00	29/2000	600,00	7437,59	2325,32	897,39	61,74	1342,89	23,60	3,88	31,26
SQN 110 PJ 9	URB 84/85	27/4/00	37/2000	620,00	7784,65	2658,36	925,07	41,16	1668,53	23,60	4,29	34,15
SQN 111 PJ 1	SQN PR 313/1	12/12/77	HB:044/77	1062,50	12121,77	2200,85	536,13	0,00	1664,72	0,00	2,07	18,16
SQN 111 PJ 11	SQN PR 313/1	10/1/94	015/94	1062,50	10299,05	1846,36	1158,40	0,00	687,96	0,00	1,74	17,93
SQN 111 PJ 2	SQN PR 313/1	25/9/97	HB: 75/95	1062,50	10299,05	1846,36	1158,40	0,00	687,96	0,00	1,74	17,93
SQN 111 PJ 3	SQN PR 313/1	8/6/88	278/88	1062,50	10743,20	2053,62	775,21	80,75	1197,66	0,00	1,93	19,12
SQN 111 PJ 4	SQN PR 313/1	12/4/11	034/2011	1062,50	10978,26	1982,96	843,61	75,93	1063,42	0,00	1,87	18,06
SQN 111 PJ 5	SQN PR 313/1	10/10/03	111/2003	1062,50	11364,08	2386,51	998,08	746,79	641,64	0,00	2,25	21,00
SQN 111 PJ 6	SQN PR 313/1	8/6/88	279/88	1062,50	10743,20	2053,62	775,21	80,75	1197,66	0,00	1,93	19,12
SQN 112 PJ 1	SQN PR 313/1	10/12/90	412/90	1062,50	10138,19	1486,10	429,66	102,44	954,00	0,00	1,40	14,66
SQN 112 PJ 10	SQN PR 313/1	22/3/83	115/83	1062,50	9619,43	1013,23	413,03	90,50	509,70	0,00	0,95	10,53
SQN 112 PJ 11	SQN PR 313/1	22/3/83	111/83	1062,50	9759,68	1153,48	553,28	90,50	509,70	0,00	1,09	11,82
SQN 112 PJ 2	SQN PR 315/1	10/12/90	411/90	1062,50	10138,19	1483,10	429,66	102,44	954,00	0,00	1,40	14,63
SQN 112 PJ 3	SQN PR 315/1	10/12/90	413/90	1062,50	10138,19	1486,10	429,66	102,44	954,00	0,00	1,40	14,66
SQN 112 PJ 4	SQN PR 315/1	4/4/83	135/83	1062,50	9868,11	1096,14	317,77	55,01	723,36	0,00	1,03	11,11
SQN 112 PJ 5	SQN PR 315/1	1/3/83	073/83	1062,50	10138,19	1486,10	429,66	102,44	954,00	0,00	1,40	14,66
SQN 112 PJ 6	SQN PR 315/1	16/8/82	436/82	1062,50	10138,19	1486,10	429,66	102,44	954,00	0,00	1,40	14,66
SQN 112 PJ 7	SQN PR 315/1	16/8/82	437/82	1062,50	10138,19	1486,10	429,66	102,44	954,00	0,00	1,40	14,66
SQN 112 PJ 8	SQN PR 315/1	1/3/83	078/83	1062,50	10138,19	1486,10	429,66	102,44	954,00	0,00	1,40	14,66
SQN 112 PJ 9	SQN PR 315/1	22/3/83	113/83	1062,50	9619,43	1013,23	413,03	90,50	509,70	0,00	0,95	10,53
SQN 114 PJ 3	SQN PR 316/1	21/9/92	494/92	1062,50	11380,97	2558,68	391,00	0,00	2167,68	0,00	2,41	22,48
SQN 114 PJ 8	SQN PR 316/1	8/4/15	035/2015	1062,50	13641,98	4345,51	2952,39	638,48	552,00	202,64	4,09	31,85
SQN 115 PJ 1	SQN PR 313/1	5/6/13	045/2013	1062,50	14297,36	4296,54	1520,83	467,39	2308,32	0,00	4,04	30,05
SQN 115 PJ 10	SQN PR 313/1	17/6/98	092/98	1062,50	11739,44	2774,85	801,63	92,64	1880,58	0,00	2,61	23,64
SQN 115 PJ 9	SQN PR 511/1	4/10/88	CH: 408/88	1062,50	10872,36	1975,97	978,50	43,77	953,70	0,00	1,86	18,17
SQN 116 PJ 1	SQN PR 511/1	24/8/06	104/2006	1062,50	13503,04	4293,01	1515,08	792,77	1937,16	48,00	4,04	31,79
SQN 116 PJ 10	SQN PR 511/1	25/4/79	CH: 223/79	1062,50	9400,34	1045,49	301,93	71,07	392,82	0,00	0,98	11,12
SQN 116 PJ 11	SQN PR 511/1	25/4/79	CH: 223/79	1062,50	9400,34	1045,49	301,93	71,07	392,82	0,00	0,98	11,12
SQN 116 PJ 3	SQN PR 511/1	25/4/79	CH: 224/79	1062,50	9400,34	1045,49	301,93	71,07	392,82	0,00	0,98	11,12
SQN 116 PJ 4	SQN PR 511/1	13/11/79	CH: 731/79	1062,50	10130,61	1367,06	498,69	123,05	745,32	0,00	1,29	13,49
SQN 116 PJ 5	SQN PR 511/1	26/7/79	CH: 459/79	1062,50	9358,64	718,78	340,00	0,00	378,78	0,00	0,68	7,68
SQN 116 PJ 6	SQN PR 511/1	4/1/79	CH: 001/79	1062,50	10230,95	1467,40	644,90	117,50	705,00	0,00	1,38	14,34
SQN 116 PJ 7	SQN PR 511/1	15/8/84	CH: 458/84	1062,50	9669,62	1815,49	438,25	0,00	688,62	0,00	1,71	18,78
SQN 116 PJ 8	SQN PR 511/1	26/1/84	CH:042/84	1062,50	9711,18	1154,44	238,00	0,00	916,44	0,00	1,09	11,89
SQN 116 PJ 9	SQN PR 511/1	21/2/80	CH: 102/80	1062,50	9247,42	613,47	231,88	65,51	316,08	0,00	0,58	6,63
SQN 303 PJ 10	SQN PR 570/1	4/6/98	055/97	1062,50	11629,61	2560,56	1136,88	0,00	1423,68	0,00	2,41	22,02

SQN 303 PJ 3	SQN PR 570/1	20/3/97	032/97	1062,50	11629,61	2204,31	1050,15	0,00	1154,16	0,00	2,07	18,95
SQN 303 PJ 4	SQN PR 570/1	1/3/11	014/2011	1062,50	13246,69	3862,09	1622,92	66,93	2172,24	0,00	3,63	29,16
SQN 303 PJ 5	SQN PR 570/1	25/4/97	055/97	1062,50	11629,61	2811,85	1289,83	0,00	1522,02	0,00	2,65	24,18
SQN 303 PJ 6	SQN PR 570/1	27/10/96	141/96	1062,50	11601,68	2747,46	1462,50	0,00	1284,96	0,00	2,59	23,68
SQN 303 PJ 7	SQN PR 570/1	28/6/02	056/2002	1062,50	11166,89	2560,56	1139,89	0,00	831,78	24,00	2,41	22,93
SQN 303 PJ 8	SQN PR 570/1	7/6/02	062/2002	1062,50	12718,26	3466,12	1266,20	56,16	2119,76	24,00	3,26	27,25
SQN 303 PJ 9	SQN PR 570/1	5/12/97	176/97	1062,50	10884,39	2512,93	1285,08	0,00	1227,85	0,00	2,37	23,09
SQN 305 PJ 1	SQN PR 224/3	28/3/96	028/96	1054,38	11719,81	1778,16	1123,92	0,00	654,24	0,00	1,69	15,17
SQN 305 PJ 10	SQN PR 224/3	27/7/95	099/95	1054,38	12366,94	1066,9	568	0	498,9	0,00	1,01	8,63
SQN 305 PJ 11	SQN PR 224/3	27/7/95	100/95	1054,38	11870,37	969,30	503,46	0,00	465,84	0,00	0,92	8,17
SQN 305 PJ 5	SQN PR 224/3	12/7/95	091/95	1054,38	12366,94	1066,90	568,00	0,00	498,90	0,00	1,01	8,63
SQN 305 PJ 6	SQN PR 224/3	26/5/99	059/99	1054,38	11442,82	1443,69	907,85	0,00	510,84	25,00	1,37	12,62
SQN 305 PJ 8	SQN PR 224/3	20/4/05	029/2005	1054,37	14564,00	3937,74	1815,47	100,27	2022,00	0,00	3,73	27,04
SQN 305 PJ 9	SQN PR 224/3	12/7/95	090/95	1054,37	11239,10	720,52	466,00	0,00	254,52	0,00	0,68	6,41
SQN 307 PJ 1	SQN PR 499/1	1/10/81	CH:880/81	1054,37	9985,53	1300,85	552,48	106,91	641,46	0,00	1,23	13,03
SQN 307 PJ 10	SQN PR 499/1	21/8/81	CH: 759/81	1054,37	9985,53	1300,85	552,48	106,91	641,46	0,00	1,23	13,03
SQN 307 PJ 2	SQN PR 499/1	30/9/81	CH: 875/81	1054,37	9985,53	1300,85	552,48	106,91	641,46	0,00	1,23	13,03
SQN 307 PJ 3	SQN PR 499/1	10/4/81	CH:385/81	1054,37	9985,53	1300,85	552,48	106,91	641,46	0,00	1,23	13,03
SQN 307 PJ 4	SQN PR 499/1	10/4/81	CH: 385/81	1054,37	9985,53	1300,85	552,48	106,91	641,46	0,00	1,23	13,03
SQN 307 PJ 5	SQN PR 499/1	10/4/81	CH:387/81	1054,37	9985,53	1300,85	552,48	106,91	641,46	0,00	1,23	13,03
SQN 307 PJ 6	SQN PR 499/1	10/4/81	CH: 386/81	1054,37	9985,53	1300,85	552,48	106,91	641,46	0,00	1,23	13,03
SQN 307 PJ 7	SQN PR 499/1	20/8/80	CH:670/80	1054,37	9985,53	1300,85	552,48	106,91	641,46	0,00	1,23	13,03
SQN 307 PJ 8	SQN PR 499/1	20/8/80	CH: 672/80	1580,12	14402,74	1575,48	826,20	107,04	642,24	0,00	1,00	10,94
SQN 307 PJ 9	SQN PR 499/1	20/8/80	CH: 671/80	1580,12	14402,74	1575,48	826,20	107,04	642,24	0,00	1,00	10,94
SQN 308 PJ 1	SQN PR 500/1	21/8/81	CH: 756/81	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 10	SQN PR 500/1	25/8/80	CH: 692/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 11	SQN PR 500/1	25/8/80	CH:691/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 2	SQN PR 500/1	21/8/81	CH: 756/81	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 3	SQN PR 500/1	9/9/80	CH: 753/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 4	SQN PR 500/1	9/9/80	CH:750/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 5	SQN PR 500/1	9/9/80	CH: 749/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 6	SQN PR 500/1	9/9/80	CH: 754/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 7	SQN PR 500/1	9/9/80	CH:751/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 8	SQN PR 500/1	9/9/80	CH: 752/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 308 PJ 9	SQN PR 500/1	9/9/80	CH: 750/80	1054,37	9675,46	1045,74	552,46	70,48	422,80	0,00	0,99	10,81
SQN 309 PJ 1	URB 64/85	31/1/89	073/89	1440,00	13108,35	1453,95	399,69	0,00	1054,26	0,00	1,01	11,09

SQN 309 PJ 11	URB 64/85	12/2/88	061/88	900,00	8907,16	1637,65	859,15	0,00	778,50	0,00	1,82	18,39
SQN 309 PJ 12	URB 64/85	23/7/86	641/86	528,00	5648,92	1279,48	203,80	56,40	1019,28	0,00	2,42	22,65
SQN 309 PJ 13	URB 64/85	17/10/88	662/88	576,00	6323,53	1427,90	560,88	55,88	811,14	0,00	2,48	22,58
SQN 309 PJ 14	URB 64/85	17/3/89	191/89	576,00	6261,23	1618,39	506,96	59,95	1051,48	0,00	2,81	25,85
SQN 309 PJ 15	URB 64/85	7/9/91	005/91	1128,00	13906,4	3072,48	1009,68	63,60	1999,20	0,00	2,72	22,09
SQN 309 PJ 16	URB 64/85	23/7/86	640/86	792,00	7663,26	1225,92	399,00	180,00	646,92	0,00	1,55	16,00
SQN 309 PJ 2	URB 64/85	31/1/89	069/89	1104,00	9998,29	1011,75	342,45	0,00	669,30	0,00	0,92	10,12
SQN 309 PJ 3	URB 64/85	9/6/93	331/93	864,00	8872,59	1813,76	1292,84	0,00	520,92	0,00	2,10	20,44
SQN 309 PJ 4	URB 64/85	9/6/93	326/93	528,00	5258,21	1169,09	378,42	36,17	754,50	0,00	2,21	22,23
SQN 309 PJ 5	URB 64/85	8/9/00	101/2000	528,00	5677,88	1179,40	547,48	41,62	590,30	0,00	2,23	20,77
SQN 309 PJ 6	URB 64/85	24/7/86	653/86	888,00	8616,66	1446,57	882,57	0,00	564,00	0,00	1,63	16,79
SQN 309 PJ 7	URB 64/85	29/7/86	667/86	552,00	5272,55	757,48	218,92	0,00	538,56	0,00	1,37	14,37
SQN 309 PJ 8	URB 64/85	23/7/86	643/86	740,04	6945,75	998,00	406,34	0,00	591,66	0,00	1,35	14,37
SQN 310 PJ 1	URB 64/85	23/7/86	642/86	1334,40	12752,02	1890,04	539,32	0,00	1350,72	0,00	1,42	14,82
SQN 310 PJ 10	URB 64/85	27/6/03	065/2003	600,00	8223,78	4103,36	927,20	467,94	1008,00	0,00	6,84	49,90
SQN 310 PJ 11	URB 64/85	12/7/01	100/2001	768,00	9542,53	2951,64	1116,44	70,76	1720,65	37,82	3,84	30,93
SQN 310 PJ 12	URB 64/85	31/3/89	215/89	780,00	7701,45	1157,39	669,35	0,00	488,04	0,00	1,48	15,03
SQN 310 PJ 13	URB 64/85	24/7/86	663/86	1704,00	15919,17	2178,49	1317,61	0,00	806,88	0,00	1,28	13,68
SQN 310 PJ 2	URB 64/85	28/7/89	625/89	1080,00	13837,04	4374,22	1043,68	84,00	3246,54	0,00	4,05	31,61
SQN 310 PJ 4	URB 64/85	18/7/86	664/86	1032,00	10305,26	1481,02	417,10	0,00	1063,92	0,00	1,44	14,37
SQN 310 PJ 5	URB 64/85	29/7/04	043/2004	600,00	7364,92	2251,92	896,22	150,90	1204,80	0,00	3,75	30,58
SQN 310 PJ 6	URB 64/85	25/7/03	075/2003	681,60	9070,90	2938,10	1056,36	57,52	1773,84	50,38	4,31	32,39
SQN 310 PJ 7	URB 64/85	29/1/03	004/2003	660,00	10058,56	3579,20	1816,76	0,00	1735,44	27,00	5,42	35,58
SQN 310 PJ 9	URB 64/85	26/5/99	057/99	1140,00	13461,45	2394,15	1544,55	156,80	676,80	16,00	2,10	17,79
SQN 311 PJ 1	URB 137/88	1/12/98	147/99	1062,50	10889,12	1794,54	1041,5	0	728,04	25,00	1,69	16,48
SQN 311 PJ 10	URB 137/88	5/8/02	097/2002	1062,50	12831,59	3707,56	1474,12	140,05	2074,12	21,00	3,49	28,89
SQN 311 PJ 11	URB 137/88	15/1/02	01/2002	1062,50	12689,45	2961,4	1447,92	168,06	1320,42	25,00	2,79	23,34
SQN 311 PJ 2	URB 137/88	8/12/99	150/99	1062,50	11424,51	1879,30	1126,26	0,00	728,04	25,00	1,77	16,45
SQN 311 PJ 3	URB 137/88	18/5/00	045/2000	1062,50	12340,79	2805,51	1565,83	0,00	1232,92	6,76	2,64	22,73
SQN 311 PJ 4	URB 137/88	21/9/98	160/98	1062,50	11775,39	2738,39	1579,03	0,00	1152,60	6,76	2,58	23,26
SQN 311 PJ 5	URB 137/88	25/7/00	076/2000	1062,50	12807,13	3174,11	1644,31	0,00	1504,80	25,00	2,99	24,78
SQN 311 PJ 6	URB 137/88	4/11/99	126/99	1062,50	11969,48	2913,12	1421,12	45,54	142,46	25,00	2,74	24,34
SQN 311 PJ 7	URB 137/88	14/12/98	217/98	1062,50	11797,47	2635,16	1301,60	1333,56	0,00	0,00	2,48	22,34
SQN 311 PJ 8	URB 137/88	3/12/99	145/99	1062,50	11260,55	2177,79	851,45	0,00	1319,58	6,76	2,05	19,34
SQN 311 PJ 9	URB 137/88	3/12/99	147/99	1062,50	11990,27	2672,61	1416,42	18,93	1237,26	0,00	2,52	22,29
SQN 313 PJ 1	SQN PR 313/1	24/11/82	CH: 654/82	1062,50	9580,43	1040,76	1040,76	0,00	0,00	0,00	0,98	10,86

SQN 313 PJ 2	SQN PR 313/1	15/10/80	CH: 870/80	1062,50	10474,38	1780,78	539,90	83,60	1157,28	0,00	1,68	17,00
SQN 313 PJ 5	SQN PR 313/1	2/9/81	CH:808/81	1062,50	9554,55	933,35	596,45	0,00	336,90	0,00	0,88	9,77
SQN 313 PJ 6	SQN PR 313/1	14/9/78	CH: 408/78	1062,50	10152,35	1358,90	637,20	103,10	6183,60	0,00	1,28	13,39
SQN 313 PJ 7	SQN PR 313/1	12/6/78	CH: 262/78	1062,50	10152,35	1358,90	637,20	103,10	6183,60	0,00	1,28	13,39
SQN 313 PJ 8	SQN PR 313/1	31/3/78	CH: 128/78	1062,50	10432,67	1595,81	539,30	132,15	924,36	0,00	1,50	15,30
SQN 313 PJ 9	SQN PR 313/1	30/1/78	CH: 034/78	1062,50	10502,16	1665,30	608,79	132,15	924,36	0,00	1,57	15,86
SQN 314 PJ 10	SQN PR 316/1	22/5/79	293/79	1062,50	9884,76	934,09	488,38	49,29	396,42	0,00	0,88	9,45
SQN 314 PJ 11	SQN PR 316/1	30/8/77	CH: 422/77	1062,50	8824,69	280,50	280,50	0,00	0,00	0,00	0,26	3,18
SQN 314 PJ 2	SQN PR 316/1	12/9/78	1010/78	1062,50	10148,74	1081,49	386,87	96,90	597,72	0,00	1,02	10,66
SQN 314 PJ 5	SQN PR 316/1	26/11/99	140/99	1062,50	12266,89	2955,87	1501,75	708,54	737,58	8,00	2,78	24,10
SQN 314 PJ 6	SQN PR 316/1	30/9/02	CH: 092/2002	1062,50	12500,25	3490,56	1065,91	80,74	1539,24	804,67	3,29	27,92
SQN 314 PJ 8	SQN PR 316/1	7/11/80	CH:1008/80	1062,50	10234,04	1495,70	450,50	0,00	1045,20	0,00	1,41	14,61
SQN 315 PJ 1	SQN PR 315/1	25/8/78	969/78	1062,50	9885,65	1142,41	598,73	85,76	457,92	0,00	1,08	11,56
SQN 315 PJ 10	SQN PR 315/1	25/8/78	969/78	1062,50	9885,65	1142,41	598,73	85,76	457,92	0,00	1,08	11,56
SQN 315 PJ 11	SQN PR 315/1	25/8/78	969/78	1062,50	9885,65	1142,41	598,73	85,76	457,92	0,00	1,08	11,56
SQN 315 PJ 2	SQN PR 315/1	15/6/79	CH: 356/79	1020,00	8593,08	323,00	323,00	0,00	0,00	0,00	0,32	3,76
SQN 315 PJ 3	SQN PR 315/1	25/8/78	969/78	1062,50	9885,65	1142,41	598,73	85,76	457,92	0,00	1,08	11,56
SQN 315 PJ 4	SQN PR 315/1	25/8/78	969/78	1062,50	9885,65	1142,41	598,73	85,76	457,92	0,00	1,08	11,56
SQN 315 PJ 8	SQN PR 315/1	25/8/78	969/78	1062,50	9885,65	1142,41	598,73	85,76	457,92	0,00	1,08	11,56
SQN 316 PJ 1	URB 137/88	4/8/78	909/78	1050,00	10500,00	1409,14	620,15	101,15	687,84	0,00	1,34	13,42
SQN 316 PJ 10	URB 137/88	4/8/82	CH: 419/80	1050,00	9756,16	1236,48	302,40	0,00	934,08	0,00	1,18	12,67
SQN 316 PJ 11	URB 137/88	3/5/84	282/84	1050,00	9984,81	1456,34	1043,72	0,00	412,62	0,00	1,39	14,59
SQN 316 PJ 3	URB 137/88	4/8/78	909/78	1050,00	10500,00	1409,14	620,15	101,15	687,84	0,00	1,34	13,42
SQN 316 PJ 4	URB 137/88	29/11/79	CH: 776/79	1400,00	13000,59	1730,03	695,21	0,00	1034,82	0,00	1,24	13,31
SQN 316 PJ 5	URB 137/88	22/10/80	CH: 892/80	1050,00	9408,12	927,64	219,53	49,13	658,98	0,00	0,88	9,86
SQN 316 PJ 6	URB 137/88	22/10/80	CH: 892/80	1050,00	9408,12	927,64	219,53	49,13	658,98	0,00	0,88	9,86
SQN 316 PJ 7	URB 137/88	12/11/79	CH: 717/79	1050,00	9570,85	1113,25	525,43	0,00	587,82	0,00	1,06	11,63
SQN 316 PJ 8	URB 154/86	20/8/81	CH:750/81	1400,00	12178,16	891,36	679,50	0,00	211,86	0,00	0,64	7,32
SQN 316 PJ 9	URB 155/88	13/11/79	CH: 725/79	1050,00	9570,85	1113,25	525,43	0,00	587,82	0,00	1,06	11,63

Endereço Cartorial	Inta Urbanista	emissão do Núm.	Alv.	Área da P.Área total	CÁrea de Conce	Em Subsolo	No nível d	Em espaço	outros (G	IAPC	PAC	
SQNW 107 proj. A	URB 40/07	23/4/14	022/2014	1024,00	11358,47	2583,63	1587,15	0,00	909,00	87,48	2,52	22,75
SQNW 107 proj. B	URB 40/07	25/1/17	020/2017	1500,00	21613,98	6474,09	4239,80	0,00	1750,38	483,91	4,31	29,95
SQNW 107 proj. C	URB 40/07	21/9/10	086/2010	1500,00	20894,24	5914,69	4170,85	0,00	1743,84	0,00	3,94	28,31
SQNW 107 proj. D	URB 40/07	13/5/11	045/2011	1000,00	14804,74	5361,15	3081,00	778,95	1501,20	0,00	5,36	36,21
SQNW 107 proj. E	URB 40/07	14/4/16	135/2016	1000,00	15250,24	4955,86	303,12	303,12	408,32	18,60	4,95	32,50
SQNW 107 proj. F	URB 40/07	14/4/15	038/2015	1000,00	14491,29	4655,41	3056,38	0,00	1304,10	294,93	4,66	32,13
SQNW 107 proj. H	URB 40/07	26/11/13	086/2013	1000,00	15123,74	4722,94	2925,32	94,22	1703,40	0,00	4,72	31,23
SQNW 107 proj. I e J	URB 40/07	25/11/13	082/2013	2000,00	32628,46	10541,26	7177,96	327,42	2815,20	220,68	5,27	32,31
SQNW 108 proj. A	URB 40/07	15/9/10	089/2010	1500,00	20905,41	6455,78	3012,20	1056,30	2387,28	0,00	4,30	30,88
SQNW 108 proj. B	URB 40/07	29/11/13	085/2013	1500,00	21364,88	5213,05	2858,23	159,24	1915,32	280,26	3,48	24,40
SQNW 108 proj. C	URB 40/07	8/10/13	007/2013	1024,00	12001,63	3746,79	2463,03	0,00	1155,30	128,46	3,66	31,22
SQNW 108 proj. D	URB 40/07	28/5/15	049/2015	1024,00	10.698,63	2275,79	1174,73	0,00	957,54	143,85	2,22	21,27
SQNW 108 proj. E	URB 40/07	16/12/15	311/2015	1024,00	12.020,55	3317,93	1550,02	352,53	1129,20	286,18	3,24	27,60
SQNW 108 proj. G	URB 40/07	18/1/11	002/2011	1000,00	13072,79	4439,61	2929,17	0,00	1510,44	0,00	4,44	33,96
SQNW 108 proj. H	URB 40/07	20/9/10	091/2010	1000,00	14479,12	4799,67	3110,79	0,00	1688,88	0,00	4,80	33,15
SQNW 108 proj. I	URB 40/07	12/2/10	015/2010	1000,00	14060,64	3117,64	2914,98	202,66	0,00	0,00	3,12	22,17
SQNW 108 proj. J	URB 40/07	8/2/10	014/2010	1000,00	14060,64	3100,49	2897,81	202,68	0,00	0,00	3,10	22,05
SQNW 108 proj. F	URB 40/07	20/9/10	090/2010	1000,00	14479,12	4799,67	3110,79	0,00	1688,88	0,00	4,80	33,15
SQNW 109 proj. A e B	URB 40/07	17/9/10	088/2010	2000,00	27089,58	7626,32	4054,40	0,00	3571,92	0,00	3,81	28,15
SQNW 109 proj. C	URB 40/07	20/11/12	057/2012	1000,00	14625,15	8081,46	5064,14	766,40	2250,92	0,00	8,08	55,26
SQNW 109 proj. D	URB 40/07	21/9/10	087/2010	1000,00	11663,94	3124,59	1513,23	0,00	1611,36	0,00	3,12	26,79
SQNW 109 proj. E	URB 40/07	9/10/13	072/2013	1024,00	14570,54	3844,02	2903,22	0,00	909,30	31,50	3,75	26,38
SQNW 109 proj. F	URB 40/07	20/10/09	098/2009	1000,00	12679,98	4221,53	1583,33	0,00	2638,20	0,00	4,22	33,29
SQNW 109 proj. H	URB 40/07	7/7/13	CH: 022/21	1000,00	14403,41	7047,77	4774,10	0,00	2273,67	0,00	7,05	48,93
SQNW 109 proj. I	URB 40/07	18/12/12	064/2012	1024,00	13682,08	3631,50	2515,50	0,00	1116,00	0,00	3,54	26,54
SQNW 109 proj. J	URB 40/07	18/3/14	012/2014	1000,00	14591,36	4513,66	2861,50	0,00	1318,56	333,60	4,51	30,93
SQNW 109 proj. K	URB 40/07	14/6/13	051/2013	1000,00	14602,26	4326,50	2815,30	69,40	1441,80	0,00	4,32	29,63
SQNW 110 proj. B	URB 40/07	14/1/10	083/2009	1000,00	15070,43	5104,56	2.787,82	109,88	2206,86	0,00	5,10	33,87
SQNW 110 proj. C	URB 40/07	25/6/13	053/2013	1000,00	14327,82	4628,86	2838,49	66,21	1491,42	232,74	4,63	32,31
SQNW 110 proj. D e E	URB 40/07	14/1/10	002/2010	2000,00	23547,21	5345,33	3508,01	0,00	1837,32	0,00	2,67	22,70
SQNW 110 proj. F	URB 40/07	26/1/18	027/2018	1000,00	14771,45	5389,04	2979,19	728,70	1382,21	298,94	5,40	36,48
SQNW 110 proj. G	URB 40/07	18/1/11	003/2011	1000,00	14239,99	3592,78	2194,10	92,06	1306,62	0,00	3,59	25,23
SQNW 110 proj. H	URB 40/07	18/1/11	001/2011	1000,00	13395,43	3093,20	1969,40	0,00	1123,80	0,00	3,09	23,09
SQNW 110 proj. J	URB 40/07	18/1/11	006/2011	1024,00	10428,35	4021,20	2505,12	0,00	1516,08	0,00	3,93	38,56
SQNW 110 proj. K	URB 40/07	24/2/12	015/2012	1024,00	12880,66	2904,49	1769,95	0,00	1134,54	0,00	2,84	22,55
SQNW 111 proj. A	URB 40/07	7/2/13	CH: 005/21	1500,00	21759,26	8105,59	4502,82	797,89	2804,88	0,00	5,40	37,25

Endereço Cartorial	Inta Urbanista	emissão do Núm.	Alv. Área da P	Área total	C Área de Conce	Em Subsolo	No nível d	Em espaço	outros (G	IAPC	PAC	
SQNW 107 proj. A	URB 40/07	23/4/14	022/2014	1024,00	11358,47	2583,63	1587,15	0,00	909,00	87,48	2,52	22,75
SQNW 107 proj. B	URB 40/07	25/1/17	020/2017	1500,00	21613,98	6474,09	4239,80	0,00	1750,38	483,91	4,31	29,95
SQNW 107 proj. C	URB 40/07	21/9/10	086/2010	1500,00	20894,24	5914,69	4170,85	0,00	1743,84	0,00	3,94	28,31
SQNW 107 proj. D	URB 40/07	13/5/11	045/2011	1000,00	14804,74	5361,15	3081,00	778,95	1501,20	0,00	5,36	36,21
SQNW 107 proj. E	URB 40/07	14/4/16	135/2016	1000,00	15250,24	4955,86	303,12	303,12	408,32	18,60	4,95	32,50
SQNW 107 proj. F	URB 40/07	14/4/15	038/2015	1000,00	14491,29	4655,41	3056,38	0,00	1304,10	294,93	4,66	32,13
SQNW 107 proj. H	URB 40/07	26/11/13	086/2013	1000,00	15123,74	4722,94	2925,32	94,22	1703,40	0,00	4,72	31,23
SQNW 107 proj. I e J	URB 40/07	25/11/13	082/2013	2000,00	32628,46	10541,26	7177,96	327,42	2815,20	220,68	5,27	32,31
SQNW 108 proj. A	URB 40/07	15/9/10	089/2010	1500,00	20905,41	6455,78	3012,20	1056,30	2387,28	0,00	4,30	30,88
SQNW 108 proj. B	URB 40/07	29/11/13	085/2013	1500,00	21364,88	5213,05	2858,23	159,24	1915,32	280,26	3,48	24,40
SQNW 108 proj. C	URB 40/07	8/10/13	007/2013	1024,00	12001,63	3746,79	2463,03	0,00	1155,30	128,46	3,66	31,22
SQNW 108 proj. D	URB 40/07	28/5/15	049/2015	1024,00	10.698,63	2275,79	1174,73	0,00	957,54	143,85	2,22	21,27
SQNW 108 proj. E	URB 40/07	16/12/15	311/2015	1024,00	12.020,55	3317,93	1550,02	352,53	1129,20	286,18	3,24	27,60
SQNW 108 proj. G	URB 40/07	18/1/11	002/2011	1000,00	13072,79	4439,61	2929,17	0,00	1510,44	0,00	4,44	33,96
SQNW 108 proj. H	URB 40/07	20/9/10	091/2010	1000,00	14479,12	4799,67	3110,79	0,00	1688,88	0,00	4,80	33,15
SQNW 108 proj. I	URB 40/07	12/2/10	015/2010	1000,00	14060,64	3117,64	2914,98	202,66	0,00	0,00	3,12	22,17
SQNW 108 proj. J	URB 40/07	8/2/10	014/2010	1000,00	14060,64	3100,49	2897,81	202,68	0,00	0,00	3,10	22,05
SQNW 108 proj. F	URB 40/07	20/9/10	090/2010	1000,00	14479,12	4799,67	3110,79	0,00	1688,88	0,00	4,80	33,15
SQNW 109 proj. A e B	URB 40/07	17/9/10	088/2010	2000,00	27089,58	7626,32	4054,40	0,00	3571,92	0,00	3,81	28,15
SQNW 109 proj. C	URB 40/07	20/11/12	057/2012	1000,00	14625,15	8081,46	5064,14	766,40	2250,92	0,00	8,08	55,26
SQNW 109 proj. D	URB 40/07	21/9/10	087/2010	1000,00	11663,94	3124,59	1513,23	0,00	1611,36	0,00	3,12	26,79
SQNW 109 proj. E	URB 40/07	9/10/13	072/2013	1024,00	14570,54	3844,02	2903,22	0,00	909,30	31,50	3,75	26,38
SQNW 109 proj. F	URB 40/07	20/10/09	098/2009	1000,00	12679,98	4221,53	1583,33	0,00	2638,20	0,00	4,22	33,29
SQNW 109 proj. H	URB 40/07	7/7/13	CH: 022/2	1000,00	14403,41	7047,77	4774,10	0,00	2273,67	0,00	7,05	48,93
SQNW 109 proj. I	URB 40/07	18/12/12	064/2012	1024,00	13682,08	3631,50	2515,50	0,00	1116,00	0,00	3,54	26,54
SQNW 109 proj. J	URB 40/07	18/3/14	012/2014	1000,00	14591,36	4513,66	2861,50	0,00	1318,56	333,60	4,51	30,93
SQNW 109 proj. K	URB 40/07	14/6/13	051/2013	1000,00	14602,26	4326,50	2815,30	69,40	1441,80	0,00	4,32	29,63
SQNW 110 proj. B	URB 40/07	14/1/10	083/2009	1000,00	15070,43	5104,56	2.787,82	109,88	2206,86	0,00	5,10	33,87
SQNW 110 proj. C	URB 40/07	25/6/13	053/2013	1000,00	14327,82	4628,86	2838,49	66,21	1491,42	232,74	4,63	32,31
SQNW 110 proj. D e E	URB 40/07	14/1/10	002/2010	2000,00	23547,21	5345,33	3508,01	0,00	1837,32	0,00	2,67	22,70
SQNW 110 proj. F	URB 40/07	26/1/18	027/2018	1000,00	14771,45	5389,04	2979,19	728,70	1382,21	298,94	5,40	36,48
SQNW 110 proj. G	URB 40/07	18/1/11	003/2011	1000,00	14239,99	3592,78	2194,10	92,06	1306,62	0,00	3,59	25,23
SQNW 110 proj. H	URB 40/07	18/1/11	001/2011	1000,00	13395,43	3093,20	1969,40	0,00	1123,80	0,00	3,09	23,09
SQNW 110 proj. J	URB 40/07	18/1/11	006/2011	1024,00	10428,35	4021,20	2505,12	0,00	1516,08	0,00	3,93	38,56
SQNW 110 proj. K	URB 40/07	24/2/12	015/2012	1024,00	12880,66	2904,49	1769,95	0,00	1134,54	0,00	2,84	22,55
SQNW 111 proj. A	URB 40/07	7/2/13	CH: 005/2	1500,00	21759,26	8105,59	4502,82	797,89	2804,88	0,00	5,40	37,25

SCQNW 311 proj. G	URB 40/07	8/6/15	058/2015	1000,00	15.199,43	4810,39	2902,71	133,50	1613,26	160,92	4,81	31,65
SCQNW 311 proj. H	URB 40/07	24/10/16	336/2016	1000,00	13670,04	3967,54	2359,66	0,00	1333,92	273,96	3,96	29,02

ANEXO I

Lei Complementar nº 755/2008



[Legislação Correlata - Ordem de Serviço 41 de 09/06/2020](#)

[Legislação correlata - Decreto 31296 de 01/02/2010](#)

[Legislação correlata - Decreto 33734 de 22/06/2012](#)

[Legislação correlata - Decreto 38247 de 01/06/2017](#)

[Legislação correlata - Lei 2605 de 18/10/2000](#)

[Legislação correlata - Lei Complementar 294 de 27/06/2000](#)

[Legislação correlata - Portaria 23 de 21/06/2011](#)

[Exibir menos...](#)

LEI COMPLEMENTAR Nº 755, DE 28 DE JANEIRO DE 2008

(regulamentado pelo(a) [Decreto 29590 de 09/10/2008](#))

(regulamentado pelo(a) [Decreto 28970 de 18/04/2008](#))

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Define critérios para ocupação de área pública no Distrito Federal mediante concessão de direito real de uso e 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.

Parágrafo único. A ocupação de área pública de que trata esta Lei Complementar fica condicionada à disponibilidade de área, às limitações urbanísticas e ambientais e àquelas referentes ao zoneamento e à segurança da edificação, dos equipamentos e das redes de serviços públicos, observados os parâmetros definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, sempre priorizados os interesses públicos e coletivos no uso da área.

Art. 2º A concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar, estabelecida com base nos arts. 7º e 8º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e considerando-se 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.

Art. 3º Será admitida a ocupação por concessão de direito real de uso onerosa, com finalidade urbanística, nos termos e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, nas seguintes áreas públicas do Distrito Federal:

I - em subsolo:

- a) para garagem vinculada a edificações comerciais, institucionais ou industriais;
- b) para passagens de pedestres e de veículos;

II - no nível do solo:

- a) para torres de circulação vertical vinculadas a edificações comerciais, institucionais ou industriais;

b) para passagens de pedestres;

III - em espaço aéreo:

a) para varandas e expansão de compartimento vinculadas a edificações comerciais, institucionais ou industriais;

b) para passagens de pedestres.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se expansão de compartimento o fechamento da varanda e sua incorporação ao compartimento ou ambiente. ([Parágrafo renumerado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

§ 2º Na área de abrangência da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, a ocupação de área pública disposta no caput é admitida apenas nas situações previstas no inciso I, a, e inciso III, b. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Art. 4º Será admitida a ocupação por concessão de direito real de uso não-onerosa, com finalidade urbanística, nos termos e condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, nas seguintes áreas públicas do Distrito Federal:

I - em subsolo, para garagem vinculada a edificações residenciais;

II - no nível do solo:

a) para as escadas, quando exclusivamente de emergência;

b) para torres de circulação vertical vinculadas a edificações residenciais;

III - em espaço aéreo:

a) quando decorrente de compensação de área;

b) para varandas e expansão de compartimento vinculadas a edificações residenciais;

IV - no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo, para instalações técnicas que serão definidas na regulamentação desta Lei Complementar, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos. ([Inciso regulamentado\(a\) pelo\(a\) Decreto 29400 de 14/08/2008](#))

§ 1º Na área de abrangência da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS: ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

I - é vedada a expansão de compartimento prevista no inciso III, b; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

II - a aplicação do inciso III, a, é restrita à hipótese de adequação de edificações existentes às normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF. ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

§ 2º A compensação de área prevista inciso III, a, é a permuta entre avanços e reentrâncias situados nas fachadas externas da edificação acima do pavimento térreo, mantida a equivalência de área do pavimento. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Art. 4º-A É admitida a ocupação por concessão de direito real de uso não onerosa, com finalidade urbanística, nos termos e nas condições definidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação, nas áreas públicas do Distrito Federal para a instalação de poço inglês vinculada às edificações de uso residencial com atividade de habitação multifamiliar e aos usos comerciais, prestação de serviços, institucionais e industrial, atendidos os seguintes requisitos: ([Artigo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

I - largura máxima de 1,00 metro, medido a partir dos limites do lote ou da projeção; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

II - finalidade única de iluminação e ventilação do subsolo. ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Art. 5º Será admitida a ocupação por concessão de uso, onerosa ou não, nos termos e condições definidos nesta Lei Complementar, em sua regulamentação e em legislação específica, para implantação de infra-estrutura de energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto, radiodifusão sonora e de sons e imagens, gás canalizado, entre outros serviços e atividades que impliquem o uso de bens do Distrito Federal, no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo. ([Artigo regulamentado\(a\) pelo\(a\) Decreto 29397 de 13/08/2008](#)) ([Artigo regulamentado\(a\) pelo\(a\) Decreto 33974 de 06/11/2012](#)) ([Legislação Correlata - Lei Complementar 971 de 10/07/2020](#)).

§ 1º A concessão de uso de que trata este artigo será formalizada mediante contrato de concessão de uso assinado entre o Distrito Federal e o interessado e obrigatoriamente registrado em livro próprio na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, publicado o extrato respectivo no Diário Oficial do Distrito Federal. ([Legislação correlata - Decreto 34981 de 19/12/2013](#)).

§ 2º Constarão, obrigatoriamente, do contrato de concessão de uso cláusulas referentes à área objeto da concessão e suas destinações específicas; à responsabilidade do concessionário pela preservação ambiental e pelos eventuais danos causados ao meio ambiente, aos equipamentos públicos urbanos e às redes de serviços públicos; à utilização individual ou compartilhada do espaço público; ao prazo da concessão, que não poderá ser superior a 30 (trinta) anos, prorrogável por iguais períodos; ao preço público a ser pago pelo concessionário, quando for o caso, com base no valor, periodicidade e forma de recolhimento, a serem definidos na regulamentação desta Lei Complementar ou em legislação específica.

§ 3º O preço público cobrado em razão da ocupação prevista neste artigo será revertido diretamente à conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

~~§ 4º Pela lavratura do contrato de que trata este artigo, o concessionário pagará diretamente à conta do Fundo da Procuradoria-Geral do Distrito Federal—Pró-Jurídico, de que trata a Lei nº 2.605, de 18 de outubro de 2000, o valor correspondente a R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado de área concedida. ([Parágrafo declarado\(a\) inconstitucional pelo\(a\) ADI 100884 de 01/06/2011](#))~~

~~§ 5º O valor destinado ao Pró-Jurídico, referido no parágrafo anterior, será corrigido no primeiro dia de janeiro de cada ano, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor—INPC, definido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística—IBGE, ou por outro índice que vier a substituí-lo. ([Parágrafo declarado\(a\) inconstitucional pelo\(a\) ADI 100884 de 01/06/2011](#))~~

§ 6º A ocupação de área pública no nível do solo, em subsolo e em espaço aéreo para a instalação de infra-estrutura prevista neste artigo fica condicionada à aprovação e ao licenciamento da Administração Regional competente, ouvidas a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e as concessionárias e permissionárias de serviços públicos sobre possíveis interferências nas respectivas redes e áreas objeto de parcelamento ou intervenções urbanas, nos termos da regulamentação desta Lei Complementar e da legislação específica.

Art. 6º A concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar será formalizada mediante contrato de concessão de uso assinado entre o Distrito Federal e o interessado, no qual se indicará que a cada unidade imobiliária está vinculada, em metros quadrados ou em fração ideal da área total concedida, uma área pública e o qual será obrigatoriamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente, na forma da lei, e em livro próprio na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, publicado o extrato respectivo no Diário Oficial do Distrito Federal.

§ 1º Cabem ao concessionário do direito real de uso todas as despesas com o registro do contrato respectivo no competente Ofício de Registro de Imóveis, devendo ele apresentar a certidão de tal registro ao Distrito Federal.

§ 2º Nos projetos de edificação que compreendam área pública objeto de direito real de uso, a emissão do alvará de construção fica condicionada ao prévio registro do respectivo contrato, pelo concessionário, no Ofício de Registro de Imóveis competente, e à comprovação do registro e, quando for o caso, do pagamento em cota única ou da primeira parcela do preço público cobrado pela ocupação.

§ 3º É dispensada a celebração do contrato de concessão de uso na hipótese prevista no art. 4º, III, a, desta Lei Complementar, formalizando-se a concessão de direito real de uso não-onerosa pela aprovação do projeto de obra inicial, subscrito pela Administração Regional competente, com a expressa referência da compensação de área no alvará de construção.

~~§ 4º Pela lavratura do contrato de que trata este artigo, o concessionário pagará diretamente à conta do Pró-Jurídico, de que trata a Lei nº 2.605, de 18 de outubro de 2000, o valor correspondente a R\$ 4,00 (quatro reais)~~

~~por metro quadrado de área concedida.~~ [\(Parágrafo declarado\(a\) inconstitucional pelo\(a\) ADI 100884 de 01/06/2011\)](#)

~~§ 5º O valor destinado ao Pró-Jurídico, referido no parágrafo anterior, será corrigido no primeiro dia de janeiro de cada ano, pelo INPC, definido pelo IBGE, ou por outro índice que vier a substituí-lo.~~ [\(Parágrafo declarado\(a\) inconstitucional pelo\(a\) ADI 100884 de 01/06/2011\)](#)

Art. 7º Constarão, obrigatoriamente, dos contratos de concessão de direito real de uso referidos nesta Lei Complementar:

I - as áreas objeto da concessão, suas destinações específicas e a vinculação de uma parcela dessa área total, em metros quadrados ou em fração ideal da área total concedida, a cada uma das unidades imobiliárias;

II - a responsabilidade do concessionário pela preservação ambiental e pelos eventuais danos causados ao meio ambiente, aos equipamentos públicos urbanos e às redes de serviços públicos;

III - o prazo máximo de vigência do contrato, que será de 30 (trinta) anos, prorrogável por iguais períodos;

IV - o preço público a ser pago pelo concessionário, no caso da concessão de direito real de uso onerosa, com base no valor, periodicidade e forma de recolhimento definidos na regulamentação desta Lei Complementar;

V - cláusula que condicione a expedição de alvará de construção à comprovação do pagamento da primeira parcela do preço público cobrado pela ocupação da área pública vinculada à edificação, no caso de parcelamento do débito, bem como do pagamento do preço público referente à lavratura do contrato na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, quando se tratar da concessão de direito real de uso onerosa;

VI - cláusula que condicione a expedição da carta de habite-se à comprovação do pagamento total do preço público devido no ano da expedição, quando se tratar da concessão de direito real de uso onerosa;

VII - o compromisso do concessionário de sub-rogação de seus direitos e obrigações aos adquirentes das unidades imobiliárias, sob pena de responsabilidade, devendo ele, para tanto, fazer constar, detalhadamente, as condições do contrato de concessão de direito real de uso celebrado nos seguintes documentos:

a) Memorial de Incorporação do Imóvel ou Instituição do Condomínio, conforme o caso;

b) Convenção de Condomínio;

c) contratos de compra e venda ou contratos de promessa de compra e venda celebrados com os adquirentes das unidades imobiliárias, em que ficará definida a área pública objeto da concessão de forma individual, para cada unidade imobiliária, sendo estabelecido que a transferência da concessão operar-se-á na data do respectivo registro no Ofício de Imóveis competente, passando a responsabilidade do pagamento do preço público ao adquirente;

VIII - a obrigação do concessionário de providenciar o registro da transferência da concessão de direito real de uso respectiva no Ofício Imobiliário competente, quando do registro da compra e venda da unidade imobiliária;

IX - a obrigação do concessionário de divulgar, de forma clara e precisa, ao adquirente da unidade imobiliária que esta incorpora uma parcela de "x" metros quadrados, ou uma fração ideal da área total concedida, de área pública que é objeto de uma concessão de direito real de uso e em relação à qual o adquirente assume, a partir da aquisição, a responsabilidade pelo pagamento anual de preço público pela respectiva utilização, no caso da concessão de direito real de uso onerosa.

Art. 8º A construção de garagem em subsolo, em projeção destinada a habitação coletiva ou hospedagem, obedecerá aos limites da projeção registrada em cartório, admitindo-se, excepcionalmente e por motivos técnicos devidamente fundamentados, a serem aprovados pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, a ocupação em área pública em subsolo, quando terá o limite máximo de cento e cinquenta e cinco por cento da área de projeção registrada em cartório.

§ 1º O percentual fixado no caput poderá ser aumentado em hipóteses especiais, em que a logística necessária para permitir o perfeito funcionamento da garagem e a quantidade de vagas exigida pela legislação específica o justifique, devendo a ocupação ser precedida, nesses casos, por estudos técnicos aprovados pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

§ 2º A ocupação disposta neste artigo poderá ser aplicada em edificações já construídas, sem subsolo ou com subsolo parcialmente utilizado, desde que elas possuam carta de habite-se.

§ 3º A ocupação a que se refere este artigo obedecerá, no mínimo, às seguintes condições:

I – manter o projeto urbanístico definido para a área;

II – construir laje de cobertura dimensionada de modo a permitir a sobrecarga de jardins ou estacionamentos de veículos pesados, sendo obrigatória a recomposição da área e de seu entorno;

III – não avançar sobre a faixa non aedificandi das superquadras;

IV – não ultrapassar a metade da distância entre o limite da projeção e as projeções ou lotes vizinhos, podendo essa distância ser aumentada, desde que haja conveniência urbanística, a juízo do Distrito Federal, por intermédio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, e anuência dos proprietários das projeções ou lotes, ou dos condomínios, quando constituídos.

V - laje de cobertura deve estar situada a no mínimo 0,60 metro abaixo da cota de soleira da edificação, permitindo a continuidade dessa área verde e das calçadas e atendendo às normas de acessibilidade. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019\)](#)

§ 4º Os subsolos para garagem poderão ser interligados mediante anuência dos proprietários e com a aprovação, na Administração Regional competente, do respectivo projeto arquitetônico, observando-se as demais disposições deste artigo.

§ 5º A ocupação poderá avançar sob as vias de circulação de veículos e os estacionamentos, ficando, neste caso, condicionada à aprovação da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, quando não se tratar de vias de acesso à quadra ou à unidade imobiliária e seus respectivos estacionamentos, observando-se as demais disposições deste artigo.

§ 6º Na área de abrangência da LUOS, a ocupação prevista no caput deve obedecer à fórmula $Lc = (Dep/2) \times 0,8$, onde: [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019\)](#)

I - Lc é a largura da área de concessão de área pública no subsolo; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019\)](#)

II - Dep é a distância entre o lote ou a projeção e os lotes ou as projeções vizinhos. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019\)](#)

Art. 9º A ocupação de área pública no nível do solo para construção de torre de circulação vertical, em projeção destinada a habitação coletiva ou hospedagem, não poderá exceder a cinco metros, medidos a partir do limite da projeção registrada em cartório, obedecidos os parâmetros definidos na regulamentação desta Lei Complementar e o seguinte:

I – avançar, no máximo, um terço da distância entre o limite da projeção e as projeções ou lotes vizinhos, observado o limite definido no caput;

II – ser constituída, no máximo, pela caixa da escada e seus patamares, rampas e seus patamares, poços de elevadores e seus vestíbulos, compartimentos para lixo e compartimentos técnicos.

Art. 10. A ocupação do espaço aéreo para construção de varandas ou expansão de compartimentos, em projeções destinadas a habitação coletiva ou hospedagem, não poderá, em nenhuma hipótese, exceder a dois metros, medidos a partir dos limites da projeção registrada em cartório.

§ 1º Fica permitida a continuidade entre varandas nas empenas e reentrâncias da edificação, desde que não se ultrapasse a largura máxima permitida em qualquer ponto de seu perímetro.

§ 2º 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 entre o limite da projeção e projeções ou lotes vizinhos;

III – possuir guarda-corpo ou jardineira, com altura máxima de um metro e vinte centímetros, observada a permissão para seu fechamento, conforme previsto nesta Lei Complementar;

IV – não invadir faixa de segurança exigida para redes de transmissão e distribuição de energia elétrica, conforme normas específicas da concessionária;

V – manter afastamento mínimo igual à metade da distância entre o limite da projeção e o mais próximo meio-fio da via pública ou estacionamento;

VI – não utilizar a laje da marquise como piso, nos casos em que a legislação de uso e ocupação do solo exigir a construção desse elemento.

§ 3º A varanda poderá avançar sobre o estacionamento desde que a face inferior da laje mantenha altura mínima de quatro metros em relação ao nível do piso do estacionamento.

§ 4º Será permitido o fechamento das varandas de que trata este artigo com material que permita a permeabilidade ou transparência visual, instalado sobre o guarda-corpo ou a jardineira.

§ 5º Fica permitida a incorporação da varanda ou de parte dela ao compartimento ou ambiente a que ela esteja vinculada, promovendo a expansão do compartimento, desde que essa área não seja computada para fins de cálculo da área mínima exigida para aqueles e o adquirente da unidade seja informado de que parte da área da unidade imobiliária adquirida é objeto de concessão de direito real de uso.

§ 6º Na área de abrangência da LUOS, a varanda deve ter largura máxima de 1,50 metro, medida a partir dos limites do lote ou da projeção, vedada a expansão de compartimentos. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Art. 11. A ocupação de espaço aéreo para aplicação do instrumento da compensação de área, em projeções destinadas a habitação coletiva ou hospedagem, terá um avanço máximo de um metro, medido a partir do limite da projeção registrada em cartório.

§ 1º 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.

§ 2º No trecho da fachada onde for aplicado o instrumento da compensação de área em conjunto com a ocupação de espaço aéreo para varanda, a ocupação total do espaço aéreo não poderá, em nenhuma hipótese, ultrapassar dois metros da projeção registrada em cartório.

§ 3º Na área de abrangência da LUOS, a ocupação total do espaço aéreo estabelecido no § 2º é de no máximo 1,50 metro medido da projeção registrada em cartório. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Art. 12. A ocupação de área pública de que trata esta Lei Complementar será aplicada em lotes e projeções da seguinte forma:

I – em projeções ou lotes isolados destinados a habitação coletiva, serão admitidas as ocupações previstas no art. 4º, I, II, III e IV, obedecidos os parâmetros e as condições constantes dos arts. 8º, 9º, 10 e 11, todos desta Lei Complementar;

II – em lotes geminados destinados a habitação coletiva, será admitida:

a) em subsolo, a ocupação prevista no art. 4º, I, obedecidos os parâmetros e as condições constantes do art. 8º, todos desta Lei Complementar;

b) no nível do solo, a ocupação prevista no art. 4º, II, a, desta Lei Complementar;

c) em espaço aéreo, a ocupação prevista no art. 4º, III, b, sendo permitido um avanço máximo de um metro, medido a partir do limite do lote registrado em cartório, obedecidos os parâmetros e as condições constantes dos parágrafos do art. 10, todos desta Lei Complementar;

d) em subsolo, solo e espaço aéreo, a ocupação prevista no art. 4º, IV, desta Lei Complementar;

III – em projeções ou lotes isolados destinados a hospedagem, serão admitidas:

a) em subsolo, as ocupações previstas no art. 3º, I, obedecidos os parâmetros e as condições constantes do art. 8º, todos desta Lei Complementar;

b) no nível do solo, as ocupações previstas no art. 3º, II, obedecidos os parâmetros e as condições constantes do art. 9º, e no art. 4º, II, a, todos desta Lei Complementar;

c) em espaço aéreo, as ocupações previstas no art. 3º, III, obedecidos os parâmetros e as condições constantes dos arts. 10 e 11, e no art. 4º, III, a, obedecidos os parâmetros e as condições constantes do art. 11, todos desta Lei Complementar;

d) em subsolo, solo e espaço aéreo, a ocupação prevista no art. 4º, IV, desta Lei Complementar;

IV – em projeções ou lotes isolados com qualquer destinação, exceto habitação coletiva e hospedagem, serão admitidas:

a) em subsolo, as ocupações previstas no art. 3º, I, obedecidos os parâmetros e as condições constantes do art. 8º, todos desta Lei Complementar;

b) no nível do solo, as ocupações previstas no art. 3º, II, b, e no art. 4º, II, a, todos desta Lei Complementar;

c) em espaço aéreo, as ocupações previstas no art. 3º, III, sendo permitido um avanço máximo de um metro, medido a partir do limite da projeção ou lote registrado em cartório, obedecidos os parâmetros e as condições constantes dos parágrafos do art. 10, e no art. 4º, III, a, obedecidos os parâmetros e as condições constantes do art. 11, todos desta Lei Complementar;

d) em subsolo, solo e espaço aéreo, a ocupação prevista no art. 4º, IV, desta Lei Complementar;

V – em lotes geminados com qualquer destinação, exceto habitação coletiva e hospedagem, serão admitidas:

a) em subsolo, as ocupações previstas no art. 3º, I, obedecidos os parâmetros e as condições constantes do art. 8º, todos desta Lei Complementar;

b) no nível do solo, as ocupações previstas no art. 3º, II, b, e no art. 4º, II, a, todos desta Lei Complementar;

c) em espaço aéreo, as ocupações previstas no art. 3º, III, sendo permitido um avanço máximo de um metro, medido a partir do limite da projeção ou lote registrado em cartório, obedecidos os parâmetros e as condições constantes dos parágrafos do art. 10, todos desta Lei Complementar;

d) em subsolo, solo e espaço aéreo, a ocupação prevista no art. 4º, IV, desta Lei Complementar.

§ 1º O disposto neste artigo só será aplicado nos casos em que a norma urbanística permitir cem por cento de ocupação no pavimento em que se pretenda a ocupação de área pública.

§ 2º Para a aplicação das ocupações previstas neste artigo, os lotes isolados deverão estar afastados mais de dez metros dos lotes ou projeções vizinhos.

§ 3º A ocupação de área pública no nível do solo para construção de torres de circulação vertical e em espaço aéreo para construção de varandas, expansão de compartimentos e compensação de área não será permitida no Setor de Comércio Local Sul – SCLS, Setor Comercial Residencial Norte e Sul – SCRNS, Setor de Administração Federal Norte e Sul – SAFN/S, Setor de Autarquias Norte e Sul – SAUN/S, Setor Bancário Norte e Sul – SBN/S, Setor de Clubes Esportivos Norte e Sul – SCEN/S, Setor de Diversões Norte e Sul – SDN/S, Setor Médico-Hospitalar Norte e Sul – SMHN/S, Setor de Rádio e Televisão Norte e Sul – SRTVN/S, Restaurantes de Unidade de Vizinhança – RUVs e Entrequadras Norte e Sul – EQN/S, todos localizados na Região Administrativa de Brasília.

§ 4º Para os lotes e as projeções de que trata o inciso IV deste artigo, deverá ser ouvida a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente quanto a possíveis interferências em projetos de urbanismo elaborados ou em elaboração por essa Secretaria.

§ 5º Nos lotes que apresentem uso misto, a possibilidade de ocupação de área pública e os respectivos parâmetros e condições deverão ser estabelecidos considerando-se a destinação prevista na legislação de uso e ocupação do solo para os pavimentos onde se pretenda a sua aplicação.

§ 6º Não se aplica o § 1º na área de abrangência da LUOS. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

§ 7º A ocupação de área pública prevista no caput aplica-se, na área de abrangência da LUOS, a projeções ou lotes isolados com taxa de ocupação de 100%: ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

I - nas formas admitidas nos incisos I e III do caput, respeitadas as seguintes condições: ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

a) a escada de emergência prevista no art. 4º, II, a, é restrita à hipótese de adequação de edificações existentes às normas do Corpo de Bombeiro Militar do Distrito Federal - CBMDF; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

b) é proibida a expansão de compartimento prevista no art. 3º, III, a, e no art. 4º, III, b; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

c) é proibida a ocupação no nível do solo e subsolo com passagem de pedestres e veículos prevista no art. 3º, I, b, e II, b; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

d) torre de circulação vertical é permitida apenas para projeções; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

II - na forma admitida no inciso IV do caput, respeitadas as seguintes condições: ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

a) é proibida a ocupação no nível do solo e subsolo com passagem de pedestres e veículos previstas no art. 3º, I, b, e II, b; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

b) a escada de emergência prevista no art. 4º, II, a, é restrita à hipótese de adequação de edificações existentes às normas do CBMDF; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

c) é proibida a ocupação com varanda e a expansão de compartimento prevista no art. 3º, III, a; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

d) é proibida a compensação de área prevista no art. 4º, III, a; ([Alínea acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

III - na forma admitida no inciso II, d, e V, d, do caput para instalações técnicas, em subsolo e ao nível do solo, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos. ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Art. 13. A construção de passagem de pedestres em subsolo, no solo ou em espaço aéreo e de passagem de veículos em subsolo obedecerá ao disposto na regulamentação desta Lei Complementar, ficando condicionada à aprovação dos órgãos pertinentes do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, inclusive da Administração Regional respectiva, e ao devido licenciamento.

Art. 14. A ocupação de área pública para instalações técnicas a que se refere o art. 4º, IV, desta Lei Complementar será precedida de laudo técnico especializado, a ser apresentado à Administração Regional, ouvidos os demais órgãos competentes quando for o caso.

Parágrafo único. O prazo para manifestação dos órgãos de que trata o caput não poderá exceder trinta dias.

Art. 15. As empresas prestadoras de serviços de infra-estrutura de que trata o art. 5º desta Lei Complementar encaminharão cópia atualizada de seus cadastros à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente para fins de gerenciamento, ficando obrigadas a informar sobre qualquer alteração ou expansão deles.

Art. 16. Os projetos de arquitetura referentes às ocupações de áreas públicas de que trata esta Lei Complementar serão aprovados e licenciados pela Administração Regional respectiva, observadas a presente Lei Complementar e as demais legislações aplicáveis.

Art. 17. As ocupações de área pública de que trata esta Lei Complementar objeto de concessão de direito real de uso poderão ser utilizadas no nível do solo, no subsolo ou no espaço aéreo, de forma isolada ou concomitante, observados os critérios e parâmetros estabelecidos para cada ocupação.

Art. 18. Fica facultada a utilização da concessão de direito real de uso disposta nesta Lei Complementar para lotes e projeções já edificados.

~~Art. 19. Todos os valores decorrentes da cobrança do preço público pela concessão de direito real de uso de que trata esta Lei Complementar serão revertidos diretamente à conta do FUNDURB. (Artigo declarado(a) [inconstitucional pelo\(a\) ADI 100884 de 01/06/2011](#))~~

Art. 20. O disposto nesta Lei Complementar e na sua regulamentação, assim como na legislação que trata da utilização e ocupação das áreas públicas no Distrito Federal, no nível do solo, em espaço aéreo e em subsolo, só será aplicado naquilo em que não conflitar com o estabelecido na legislação de uso e ocupação do solo, nos Planos Diretores Locais e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

Parágrafo único. Continuarão a prevalecer, por serem consideradas normas especiais, as leis que estabeleçam normas de ocupação de área pública específicas para determinado lote ou setor.

Art. 21. Os projetos de arquitetura aprovados, os alvarás de construção expedidos e os contratos de concessão de uso vinculados à ocupação de áreas públicas firmados sob a égide das Leis Complementares nº 130, de 19 de agosto de 1988, e nº 388, de 1º de junho de 2001, continuam válidos, produzindo os efeitos decorrentes, podendo ser expedidos os alvarás de construção, as cartas de habite-se ou ambos, conforme o caso.

Parágrafo único. Para fins de modificação dos projetos de arquitetura de que trata o caput, ficarão mantidas as áreas públicas previamente licenciadas.

Art. 22. O agente público que, por ação ou omissão, descumprir o disposto nesta Lei Complementar responderá civil, penal e administrativamente e, também, quando for o caso, por crime de responsabilidade.

Art. 23. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de sessenta dias.

Art. 24. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 25. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a [Lei Complementar nº 388, de 1º de junho de 2001](#), e a [nº 130, de 19 de agosto de 1998](#).

Brasília, 28 de janeiro de 2008

120º da República e 48º de Brasília

JOSÉ ROBERTO ARRUDA

Este texto não substitui o publicado no DODF nº 20 de 29/01/2008