Governo do Distrito Federal
Gabinete do Governador

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 032/2025 – GAG/CJ

Brasília, 24 de março de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
WELLINGTON LUIZ
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei Complementar, o qual altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – Luos, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal, e dá outras providências.

A justificação para a apreciação do projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

Considerando que a matéria necessita de apreciação com a máxima brevidade, solicito, com fundamento no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente proposição seja apreciada em regime de urgência.

Por oportuno, renovo a Vossa Excelência e a Vossos Pares protestos do mais elevado respeito e consideração.

Atenciosamente,

IBANEIS ROCHA
Governador

Documento assinado eletronicamente por **IBANEIS ROCHA BARROS JÚNIOR - Matr.1689140-6**, **Governador(a) do Distrito Federal**, em 24/03/2025, às 14:43, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **166359519** código CRC= **1A48B9D6**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2025

(Autoria: Poder Executivo)

Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que "*aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – Luos, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal, e dá outras providências*", e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1º ...

...

§ 4º ...

...

VIII – Região Administrativa de Santa Maria: AC 300, QR 301, AC 401, QR 402, CL 303, CL 304, QR 303, AC 407, CL 308, CL 408, QR 310, CL 310, CL 410, QR 302, QR 304, EQ 304/307, CL 307, CL 407, QR 309, CL 309, CL 409 e parte da AC 200, QR 201, QR 202, QR 203, QR 307, QR 308, QR 120, QR 121 e QR 122." (NR)

"Art. 5º ...

§ 1º ...

...

XII – UOS COL – Condomínio de lotes, onde são permitidos os condomínios de lotes conforme legislação específica do parcelamento do solo.

...

§ 4º A UOS COL será regulamentada em norma específica." (NR)

"Art. 6º ...

...

§ 6º Após o licenciamento da obra para uso residencial unifamiliar, nos termos do Código de Obras e Edificações, é admitido o licenciamento e exercício da atividade de consulado e embaixadas, bem como da atividade de escritório de advocacia e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1, sendo também admitidas nas UOS RE 2, desde que previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver." (NR)

"Art. 11. ...

...

IV – taxa de permeabilidade mínima de 20%." (NR)

"Art. 17. A taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água." (NR)

"Art. 19. ...

§ 1º No caso de abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos, os afastamentos mínimos são estabelecidos nos Anexos III e IV, devendo ser aplicado o de maior valor, sendo definidos para edificações com:

...

§ 3º O Anexo IV não se aplica aos lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2 e RO 3, onde se deve garantir o afastamento mínimo de 1,50 metro em relação às divisas com lotes vizinhos, quando há qualquer abertura.

...

§ 7º O diâmetro de que trata o parágrafo segundo é considerado, em planta baixa, a partir do ponto médio da abertura do vão de iluminação e ventilação até o limite do lote.

§ 8º Se o lote possuir testada menor ou igual a 20m e área maior a 600m², aplica-se a tabela para lotes com área maior a 600 m²." (NR)

"Art. 30 ...

...

II – únicos ou remembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público possua testada superior a 16 metros;

III – únicos ou remembrados, que possuam área menor ou igual a 400 metros quadrados;

IV – com edificações tombadas quando comprovada a impossibilidade de criação de vagas sem descaracterizar a edificação ou o seu entorno;

V – destinadas às unidades habitacionais de interesse social no âmbito da política habitacional do Distrito Federal;

VI – quando todas as divisas possuem galeria obrigatória, excetuando-se os casos de subsolo aflorado." (NR)

"Art. 32 ...

...

§ 3º É permitido o parcelamento do valor da contrapartida de vagas, nos termos da regulamentação desta Lei Complementar, mediante requerimento do interessado.

§ 4º A cobrança e o pagamento de que trata o § 3º se dará em momento anterior à emissão do alvará de construção.” (NR)

“SEÇÃO X

DO TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE E DA FACHADA ATIVA” (NR)

“Art. 34. A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50%, da sua área em elevação, nas UOS:

I – CSIIR 2 NO e CSII 2;

II – CSIIR 2, quando ocorra uso não residencial;

III – RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3, quando há oferta de vaga de veículos no interior do lote.” (NR)

“Art. 34-A. A fachada ativa da edificação é aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres, voltada para o logradouro público e com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos básicos:

I – fachada da edificação localizada obrigatoriamente no(s) limite(s) da(s) divisa(s) do lote;

II – permeabilidade visual de no mínimo 50%;

III – ocupação mínima de 40% da dimensão linear do somatório de todas as divisas voltadas para o logradouro público, garantido o acesso direto de pedestres;

IV – a ocupação de 40% do inciso III deve ser de uso não residencial.

§ 1º É obrigatória a fachada ativa nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO quando ocorre uso residencial.

§ 2º Caso o lote em que a fachada ativa é obrigatória possua mais de uma divisa voltada para o logradouro público:

I – a maior extensão de fachada ativa prioritariamente será aquela voltada para a via de atividades definida expressamente em Memorial Descritivo – MDE do projeto urbanístico;

II – caso não haja a via de atividades de que trata o inciso I, a maior extensão de fachada ativa será definida pelo interessado quando da habilitação do projeto de arquitetura, respeitado o conceito definido no *caput* deste artigo e os seus requisitos básicos.

§ 3º É permitido o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público, condicionado a:

I – integração física da fachada com o passeio público;

II – acessibilidade irrestrita de pedestres;

III – manutenção de toda a sua extensão livre de cercas, muros ou grades;

IV – não implantação de vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua extensão.

§ 4º É permitida a utilização do recuo de que trata o § 3º para manobra e acesso de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros.” (NR)

“Art. 34-B. Para fins de aplicação do disposto nos arts. 34 e 34-A, considera-se que a porção da fachada ocupada por saída de emergência, acessos a depósitos e guarda e permanência de veículos motorizados não é considerada para fins de cálculo da permeabilidade física e visual.” (NR)

“Art. 35. ...

...

§ 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos, desde que o cercamento seja de elemento vegetal.” (NR)

“Art. 38. ...

...

XVI – UE 16 – Equipamento Cultural QL 9 Lote B da Região Administrativa do Lago Sul.” (NR)

“Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX, XI, XII, XIII, XIV e XVI, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.” (NR)

“Art. 79. Fica criada, no âmbito do Conplan, a Câmara Temática de Uso e Ocupação do Solo, de caráter permanente, para acompanhamento da avaliação, revisão e aplicação desta Lei Complementar.” (NR)

"Art. 94. ...

§ 1º A habitação destinada à política pública de assistência social é considerada uso residencial, desde que não descaracterize a tipologia da unidade residencial.

§ 2º A aplicação do *caput* está condicionada aos requisitos, aos critérios e à comprovação de viabilidade urbanística estabelecidos na Lei Complementar nº 806, de 2009.**"** (NR)

Art. 2º Ficam substituídos no Anexo II da Lei Complementar nº 948, de 2019, os mapas de uso do solo 11A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII e 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, na forma do Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 3º Ficam substituídos no Anexo III da Lei Complementar nº 948, de 2019, os quadros de parâmetros de ocupação do solo 11A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII e 14A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, na forma do Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 4º Ficam substituídos o Anexo XI da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, pelo glossário constante do Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 5º Fica estabelecido o prazo de 1 ano, a partir da publicação desta Lei Complementar, para a opção pelos usos e parâmetros vigentes até a sua publicação.

§ 1º A opção de que trata o *caput* pode ser realizada pelos proprietários ou titulares do direito de construir de imóveis que tiverem seus usos ou parâmetros alterados por esta Lei Complementar ou de projetos urbanísticos cujos parâmetros e uso e ocupação do solo foram incorporados à LUOS.

§ 2º Nos casos em que houver alteração no coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária, fica resguardada ao proprietário ou titular do direito de construir, no prazo estabelecido no *caput*, a utilização do coeficiente vigente na data anterior à publicação desta Lei Complementar.

§ 3º Quando da alteração de que trata o § 2º decorrer acréscimo e utilização do coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária, haverá incidência de cobrança do preço público correspondente à outorga onerosa do direito de construir – Odir, considerando o coeficiente básico vigente na data anterior à publicação desta Lei Complementar.

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Ficam revogados da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, os seguintes dispositivos:

I – inciso V, do art. 11;

II – §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º, do art. 34.

ANEXO ÚNICO

Mapa 11A - Uso do Solo - Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII

Substitui o mapa de uso do solo 11A no Anexo II da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, e o mapa de uso do solo da respectiva Região Administrativa no Anexo II da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019

Mapa 14A - Uso do Solo - Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI

Substitui o mapa de uso do solo 14A no Anexo II da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, e o mapa de uso do solo da respectiva Região Administrativa, no Anexo II da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019

Quadro 11A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII

Substitui o quadro de parâmetros de ocupação do solo 11A no Anexo III da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, e o quadro de parâmetros de ocupação do solo da respectiva Região Administrativa, no Anexo III da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019

Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI

Substitui o quadro de parâmetros de ocupação do solo 14A no Anexo III da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, e o quadro de parâmetros de ocupação do solo da respectiva Região Administrativa, no Anexo III da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019

Glossário

Substitui o Glossário constante do Anexo XI da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e no Anexo XI da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022