



Exposição de Motivos Nº 4/2025 – SEDUH/GAB

Brasília, 20 de janeiro de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor

**Ibaneis Rocha**

Governador do Distrito Federal

**Assunto:** Proposta de lei complementar com vistas à revisão da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – Luos.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposta de lei complementar que dispõe sobre a revisão da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a lei de uso e ocupação do solo do Distrito Federal - Luos e dá outras providências.
2. Inicialmente, vale destacar que a proposta apresentada tem como objetivo promover ajustes no texto da norma em vigor e seus respectivos anexos, de forma a corrigir as inconsistências identificadas desde a sua publicação. Para tanto, foram analisadas todas as solicitações de alterações encaminhadas por meio de processos administrativos a esta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - Seduh por meio da plataforma SEI - GDF, com o devido encaminhamento das contribuições realizadas pelas Administrações Regionais; as sugestões de membros da Câmara técnica responsáveis pelo acompanhamento da proposição do projeto de Lei Complementar com vistas à alterar a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e por fim, sugestões que foram recepcionadas por meio das contribuições da Central de Aprovação de Projetos - CAP desta pasta, na consolidação do texto da minuta de lei complementar.
3. A principal alteração proposta foi quanto à SEÇÃO X, que se refere ao “TRATAMENTO DAS DIVISAS DO LOTE E DA FACHADA ATIVA”, em especial ao artigo 34, que foi alterado e dividido para formar o artigo 34-A e, posteriormente, acrescido o artigo 34-B, com vistas a elucidar os conceitos neles contidos e individualizar os parâmetros, de forma a garantir uma melhor aplicabilidade aos dispositivos.
4. Outra importante alteração foi a inclusão do inciso XII ao art. 5º, § 1º, que trata de nova categoria de UOS, a UOS COL - Condomínio de lotes, na qual são permitidos os condomínios de lotes conforme legislação específica do parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, previsto no art. 39 do Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024, que regulamenta a Lei Complementar nº 1027, de 28 de novembro de 2023, a qual dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências. Observa-se que a UOS COL será, posteriormente, regulamentada em norma específica.
5. Foram realizadas substituições dos mapas e quadros relativos à Região Administrativa de Santa Maria e à Região Administrativa do Lago Sul, que se encontram no Anexo II, que trata dos mapas de uso do solo, e no Anexo III, que estabelece os quadros de parâmetros de ocupação do solo, ambos da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.
6. As referidas substituições se deram pela inclusão dos projetos de urbanismo, aprovados por ato do Poder Executivo, em observância aos critérios e à metodologia da Luos, e pelo resultado dos estudos do Plano de Intervenção Urbana - PIU das RAs do Lago Sul e de Santa Maria. O Plano de Intervenção Urbana- PIU é um estudo de competência da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - Sudec, alinhado às demandas da população e das Administrações Regionais, as quais têm por finalidade produzir

análises técnicas a fim de garantir a boa relação entre os espaços públicos e privados, promover a transparência e a equidade no tratamento do solo urbano e promover a mobilidade ativa e conexões intermodais.

7. O PIU objetiva melhorias, requalificação e dinamização de espaços urbanos, a partir de proposições de intervenção, relacionadas principalmente ao sistema viário, aos espaços livres de uso público, à caracterização da ocupação de área pública e à dinamização de parâmetros de uso e ocupação do solo.

8. Ainda quanto ao PIU, vale ressaltar que as propostas apresentadas buscaram dar início a algumas intervenções em áreas carentes de qualificação, a fim de reforçar a convergência e a apropriação da população, além de destacar locais significativos e influentes para a consolidação do desenho urbano, contribuindo para maior vitalidade, dinamização e, conseqüentemente, atendimento aos critérios de caminhabilidade de forma a proporcionar segurança e qualidade urbana nas áreas públicas, vias, calçadas e ciclovias, em especial, nas áreas identificadas como de maior fluxo de pessoas.

9. Na Região Administrativa do Lago Sul, foram propostas algumas alterações de UOS como forma de incentivar a ocupação e a diversidade de usos, assim como a revisão dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS, como resultado da análise urbanística dos parâmetros de uso e ocupação do solo da Luos, com vistas à dinamização da norma vigente, considerando as demandas e a dinâmica de ocupação atual.

10. No que compete à Região Administrativa de Santa Maria, foram analisadas as propostas de alteração da Luos apresentadas pela Administração Regional de Santa Maria nas localidades por ela indicadas e nas identificadas pela Equipe Técnica da Seduh, visando a dinamização do solo, considerando que é uma Região Administrativa com pouca diversidade de uso comercial disponível na norma urbanística vigente.

11. Ademais, registrou-se a necessidade de compatibilização dos projetos de urbanismo com registro cartorial. Assim, atendendo ao disposto na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, realizou-se a compatibilização dos projetos de urbanismo, aprovados por ato do Poder Executivo registrados em cartório, aos critérios e à metodologia da Luos.

12. O Anexo XI da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que apresenta o glossário, foi substituído de forma a recepcionar a sugestão da Central de Aprovação de Projetos – CAP, desta Seduh, para melhor esclarecimento, no que se refere à inclusão no texto da lei, ou por meio do glossário, de explicação do que diferencia a situação relativa a “dois domicílios” da habitação multifamiliar em tipologia de casas, ou bifamiliar em tipologia de casas sobrepostas, e, ainda, se a opção por dois domicílios excluiria a característica de habitação unifamiliar exclusiva. Desta forma, optou-se por incluir no glossário a definição de “dois domicílios”, que se refere a duas unidades imobiliárias distintas, não sobrepostas, e com entradas independentes às edificações, ressaltando-se que no lote pode haver a entrada única.

13. Outrossim, para melhor aplicação da norma, foi realizada a inclusão do parágrafo 3º ao artigo 32, que trata da contrapartida de vagas, para informar sobre a permissão do parcelamento do valor da contrapartida de vagas mediante requerimento do interessado.

14. Para além das alterações acima descritas, foi estabelecido o prazo de 1 ano, a partir da publicação da lei complementar ora proposta, para a opção pelos usos e parâmetros vigentes até a sua publicação, ficando resguardado ao proprietário ou titular do direito de construir, no prazo estabelecido, a utilização do coeficiente vigente na data anterior à publicação da lei complementar, nos casos em que houver alteração no coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária. Sendo que, para os casos em que da alteração decorrer acréscimo e utilização do coeficiente de aproveitamento básico da unidade imobiliária, haverá incidência de outorga onerosa do direito de construir - Odir, considerando o coeficiente básico vigente na data de publicação da futura lei complementar.

15. A proposta de revisão apresentada foi disponibilizada no site da Seduh, por meio do Link <https://www.seduh.df.gov.br/audiencias-publicas-2024/>, um mês antes da audiência pública, para sua apreciação por toda a sociedade, incluindo, além da minuta da proposta da revisão, os seus anexos. A revisão foi apresentada à Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, instância colegiada consultiva de caráter permanente criada no âmbito do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito

Federal - Conplan, para acompanhamento da aplicação da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.

16. Em relação à participação popular, tal requisito foi devidamente cumprido, sendo realizadas as audiências públicas, de forma presencial, respeitado o devido processo legal, em cumprimento do estabelecido na Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, com apresentação da proposta à população (151060416). A audiência pública da RA de Santa Maria ocorreu no dia 17 de outubro de 2024, com a presença de 56 participantes, no Auditório do Galpão Cultural de Múltiplas Funções, localizado na Quadra Central QC 01, Conjunto H, Santa Maria – DF, e a audiência pública da RA do Lago Sul, ocorreu no dia 21 de outubro de 2024, com a presença registrada de 96 participantes, na Sede da Administração Regional do Lago Sul, localizada na SHIS QI 11 Área Especial Nº 01 Lago Sul, Brasília – DF, tendo sido transmitidas, também, através da plataforma do Youtube da Seduh.

17. Vale destacar que, no mesmo site citado, foi disponibilizado o e-mail [sudec@seduh.df.gov.br](mailto:sudec@seduh.df.gov.br) para contribuições, sugestões e críticas, totalizando 39 manifestações, todas devidamente apresentadas na reunião da Câmara Técnica da Luos, ocorrida em 14 de novembro de 2024. Após reunião com os relatores da matéria para o Conplan, designados nesta reunião, foram realizados ajustes materiais que culminaram na versão final da proposta a ser apresentada ao Conplan. A proposta apresentada foi aprovada na 223ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, realizada no dia 12 de dezembro de 2024, nos termos da Decisão nº 22/2024, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF - nº 239, de 16 de dezembro de 2024 (158839141).

18. Ressalte-se que, por se tratar de revisão de texto normativo, o projeto de lei complementar revoga as disposições em contrário da lei de uso e ocupação do solo vigente, em especial o art. 11, inciso V; o art. 30, inciso II; e o art. 34, inciso II, §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º e seus incisos, todos da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022.

19. A presente matéria deverá ser disciplinada por lei complementar, a ser submetida à prévia avaliação e autorização da Câmara Legislativa do Distrito Federal, em conformidade com o Decreto 43.130, de 23 de março de 2022, ressaltando tratar-se de lei que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo, nos termos dos arts. 51, 71 e 75 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF.

20. Atendendo, portanto, ao disposto no inciso VI do § 1º do art. 71 da Lei Orgânica do Distrito Federal, o qual prevê que compete privativamente ao Governador do Distrito Federal a iniciativa das leis que disponham sobre plano diretor de ordenamento territorial, lei de uso e ocupação do solo, plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília e planos de desenvolvimento local, encaminhamos a minuta da proposta de lei complementar, informando que foram realizadas as audiências públicas no dia 17 de outubro de 2024, em Santa Maria, e no dia 21 de outubro de 2024, no Lago Sul, conforme atas publicadas no Diário Oficial nº 216, de 11 de novembro de 2024 (155808534) e nº 219, de 14 de novembro de 2024 (156186184), atendendo ao disposto no art. 51, §2º, da LODF.

21. Por derradeiro, ressaltamos que a presente proposição não acarretará em aumento de despesas, não havendo que se falar, portanto, em estimativa de impacto orçamentário-financeiro nos termos da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, conforme Declaração de Orçamento anexada pelo ordenador de despesas desta pasta ([161020070](#)).

22. Certo da preocupação de Vossa Excelência com a correta regulamentação dos atos da Administração Pública Distrital, submetemos à Vossa apreciação a presente proposta de lei complementar, com vistas a propiciar a adequada ocupação do solo, atendendo ao disposto nas legislações de regência.

23. Na oportunidade, renovamos-lhe protestos do mais elevado respeito e consideração.

Respeitosamente,

**Marcelo Vaz Meira da Silva**

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr.0273790-6, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 27/01/2025, às 16:09, conforme art. 6º do Decreto nº 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=0verificador=161045235](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=161045235) código CRC= **304C043A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF  
Telefone(s): 3214-4101  
Sítio - [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)

00390-00005725/2024-13

Doc. SEI/GDF 161045235