



Exposição de Motivos Nº 68/2025 – SEDUH/GAB

Brasília, 22 de setembro de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor

Ibaneis Rocha

Governador do Distrito Federal

Assunto: Proposta de lei complementar que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte e dá outras providências.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-o cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência proposta de lei complementar que dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte e dá outras providências.
2. Inicialmente, vale destacar que a proposta apresentada trata das passagens de pedestres e áreas de servidão para redes de infraestrutura urbana localizadas entre os lotes finais das QIs e QLS do Lago Sul e do Lago Norte, definidas na concepção dos projetos de parcelamento urbano dessas Regiões Administrativas, ainda na década de 1960. Ao passo que as RAs do Lago Sul e Norte cresceram, as áreas destinadas às passagens de pedestres e áreas de servidão foram ocupadas pelos moradores. O novo texto elaborado tem como objetivo regulamentar as ocupações consolidadas nos becos, resolvendo um conflito que se arrasta há décadas nas duas Regiões Administrativas.
3. Registre-se que a [Lei n.º 7.323, de 17 de outubro de 2023](#), que "*Dispõe sobre a concessão de direito real de uso para ocupação de áreas públicas contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte e dá outras providências*" foi questionada na Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI 0744754-14.2023.8.07.0000, acatada no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - TJDF, decorrente de emenda parlamentar que modificou o projeto original, ao apresentar como opção de concessão as áreas públicas lindeiras aos dois lotes finais de cada lado dos conjuntos das QIs e QLS já ocupadas até a data da publicação da lei.
4. A revisão se faz necessária, portanto, para que a norma contemple apenas as áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial localizados nas Regiões Administrativas do Lago Sul e do Lago Norte.
5. Imperioso mencionar que foi realizada audiência pública no dia 05 de setembro de 2025, no auditório desta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com publicação do primeiro aviso de convocação no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) nº 146, de 6 de agosto de 2025 (178043472), e em jornal de grande circulação (Jornal de Brasília), no dia 6 de agosto de 2025 (178043646) e segundo aviso de convocação publicado no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) nº 157 e em jornal de grande circulação (Jornal de Brasília) em 21 de agosto de 2025 (179427507 - 179427680), respectivamente, conforme determina a Lei nº 5.081, de 11 de julho de 2013.
6. Impende destacar, ainda, que a matéria foi apreciada na 232ª Reunião Ordinária do Conplan, ocorrida em 18 de setembro de 2025, ocasião em que foi realizada apresentação técnica (182159458), seguida da leitura e apreciação do relatório do referido conselheiro (182159392), sendo posteriormente deliberada e aprovada nos termos da Decisão nº 14/2025 - Conplan (182160946), publicada no Diário

Oficial do Distrito Federal (DODF) nº 178, de 19 de setembro de 2025.

7. Nessa fase, foi também definida a forma de lei complementar, devido à relevância que o tema tomou a partir do questionamento pela ADI, de modo que, busca-se, com a referida revisão legislativa, garantir o cumprimento da função social da cidade, regulamentando, por meio da concessão de direito real de uso, a situação existente no Lago Sul e Lago Norte.
8. No estudo realizado por esta Secretaria de Estado, desde 2021, foram identificados, ao todo, 891 becos nas Regiões Administrativas do Lago Sul e Lago Norte. O estudo partiu da análise de diversas características das passagens (becos) definindo, em seguida, os critérios mais relevantes para a definição de passagens úteis para a mobilidade ativa. Ao todo, foram estabelecidas 12 prioridades, referentes a, por exemplo, passagens em até 150 metros de pontos de ônibus que não demandam desobstrução de área pública e passagens entre 200 e 400 metros de lotes comerciais e de prestação de serviços não demandam desobstrução de área pública.
9. De acordo com as prioridades estabelecidas pelo estudo, foi definido que 424 becos não seriam passíveis de concessão e 467 seriam passíveis de concessão, de um total de 891 becos. Os becos não passíveis de concessão são todos os becos que possuem algum nível de prioridade identificado e os becos passíveis de concessão são todos os becos que não possuem nenhuma prioridade.
10. A partir dos 424 becos definidos em alguma das prioridades e até então não passíveis de concessão, a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF Legal avaliou se a desobstrução desses becos seria adequada, isto é, sem conflitos técnicos de operação. Após a avaliação da DF Legal, chegou-se a um total de 87 becos a serem desobstruídos, ou seja, não passíveis de concessão, e 473 passíveis de concessão.
11. Ressalte-se, porém, que os estudos identificaram uma grande quantidade desses becos passíveis de concessão que já se encontram abertos, razão pela qual definiu-se pela sua manutenção através da estipulação de marco temporal que garante a possibilidade de concessão de direito real de uso àqueles casos em que as ocupações forem comprovadamente preexistentes a data da publicação da futura lei complementar que se propõe.
12. O preço público a ser pago pelo concessionário tem como base de cálculo o valor venal correspondente ao terreno utilizado para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, de acordo com a seguinte fórmula: $PP = (Y \times APp) + (Y \times APi) \times 2$, em que PP corresponde ao preço público devido pelo concessionário; $Y = (Vt \div At \times t)$, sendo Vt o valor do terreno, At a área da unidade imobiliária vinculada à área pública objeto da concessão, em metros quadrados, ambos fornecidos pelo órgão fazendário do Distrito Federal, e t o fator de ajuste, igual a 0,0003; APp corresponde à área pública permeável objeto da concessão, em metros quadrados; APi corresponde à área pública impermeável objeto da concessão, em metros quadrados.
13. Nesse sentido, depreende-se que, quanto menor for a área impermeabilizada, menor será o valor cobrado, definindo, portanto, maior onerosidade àquelas ocupações que restringiram a permeabilidade da área pública.
14. A minuta normativa traz em seu Anexo I (182246453), os mapas e a lista com os endereços das áreas públicas intersticiais, restritas ao espaço situado entre as dimensões dos lotes do mesmo conjunto, que poderão ser objeto de concessão, e, no Anexo II (182246549), os mapas e a lista com endereços registrares e usuais das ocupações existentes nas áreas públicas intersticiais contíguas aos lotes destinados ao uso residencial identificadas, que devem ser removidas no prazo de 180 dias, a contar da publicação do regulamento da lei complementar.
15. Sobre a necessidade de que a aprovação aqui proposta se dê por lei complementar, importante destacar a manifestação da Assessoria Jurídico-Legislativa desta pasta, nos termos da Nota Jurídica n.º 358/2025 - SEDUH/GAB/AJL (182247807), que ressalta, dentre outros pontos, que a matéria, como já mencionado, foi objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI, restando evidenciado que o instrumento mais adequado para regulamentar o tema seria a aprovação da lei com quórum qualificado, principalmente em razão da sua natureza urbanística e de uso e ocupação do solo, conforme exigência prevista no art. 75 da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODEF, motivo pelo qual entende-se pertinente e justificável que o presente projeto tenha sido elaborado sob a forma de lei complementar.
16. Quanto à competência para edição do ato, verifica-se que a validade da proposição encontra-se

respaldada pelos seguintes dispositivos constitucionais e legais:

Constituição Federal

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

*I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;*

(...)

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

Art. 59. O processo legislativo compreende a elaboração de:

(...)

II - leis complementares;

Lei Orgânica do Distrito Federal

Art. 17. Compete ao Distrito Federal, concorrentemente com a União, legislar sobre:

*I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico***

(...)

Art. 48. O uso de bens do Distrito Federal por terceiros poderá ser feito mediante concessão administrativa de uso, permissão ou autorização, conforme o caso e o interesse público, na forma da lei.

(...)

Art. 71. A iniciativa das leis complementares e ordinárias, observada a forma e os casos previstos nesta Lei Orgânica, cabe: [\(Artigo alterado\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

(...)

I – a qualquer membro ou comissão da Câmara Legislativa; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

II – ao Governador; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

III – aos cidadãos; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

IV – ao Tribunal de Contas, nas matérias do art. 84, IV, e do art. 86; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

V – à Defensoria Pública, nas matérias do art. 114, § 4º. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 86 de 27/02/2015\)](#)

(...)

§ 1º Compete privativamente ao Governador do Distrito Federal a iniciativa das leis que disponham sobre:

VII – afetação, desafetação, alienação, aforamento, comodato e cessão de bens imóveis do Distrito Federal. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Emenda à Lei Orgânica 80 de 31/07/2014\)](#)

(...)

Art. 75. As leis complementares serão aprovadas por maioria absoluta dos Deputados da Câmara Legislativa e receberão numeração distinta das leis ordinárias.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, constituirão leis complementares, entre outras:

(...)

IX - a lei que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

Art. 100. Compete privativamente ao Governador do Distrito Federal:

(...)

VI - iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica;

VII - sancionar, promulgar e fazer publicar as leis, bem como expedir decretos e regulamentos para sua fiel execução;

17. Da interpretação sistemática dos dispositivos legais mencionados, verifica-se a existência de competência concorrente entre a União, os Estados e o Distrito Federal para legislar sobre direito urbanístico, além da competência atribuída aos Municípios para normatizar matérias de interesse local, cabendo ao Governador do Distrito Federal sua iniciativa no âmbito distrital.

18. No que tange às normas a serem revogadas com a edição do ato normativo proposto, registre-se que a proposta em questão foi aprovada, anteriormente, pela Lei nº 7.323, de 17 de outubro de 2023, objeto da ADI 0744754-14.2023.8.07.0000, a qual será integralmente revogada consoante disposto no art. 11 da minuta do projeto de lei complementar ora apresentado.

19. 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 exarada pelo ordenador de despesas desta pasta (182254861).

20. 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.

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

Respeitosamente,



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 22/09/2025, às 16:56, 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=182306877 código CRC= **81FC1360**.

"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
Site - www.seduh.df.gov.br