



Exposição de Motivos Nº 76/2025 – SEDUH/GAB

Brasília, 13 de outubro de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor

Ibaneis Rocha

Governador do Distrito Federal

Assunto: Proposta de lei complementar com vistas à alteração da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova 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 alteração 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, considerando as demandas e a dinâmica de ocupação atual, com vistas à dinamização da norma vigente.
3. 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 pela Administração Regional do Guará, bem como as sugestões de membros da Câmara Temática da Luos, instância colegiada consultiva de caráter permanente criada no âmbito do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, 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, para fins de consolidação do texto.
4. A principal alteração proposta refere-se à substituições do mapa e do quadro relativos à Região Administrativa do Guará, que se encontram no Anexo II da minuta normativa, 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.
5. As referidas substituições se deram pela inclusão de 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 da Região Administrativa do Guará.
6. Registre-se que o Plano de Intervenção Urbana- PIU é um estudo realizado no âmbito desta Secretaria de Estado, 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. Assim, na Região Administrativa do Guará, 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, com vistas à dinamização da norma vigente, considerando as demandas e a dinâmica de ocupação atual.

10. 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.

11. Outra alteração proposta foi quanto à revogação de alguns dos dispositivos que mencionam o remembramento e desdobro, modalidades de alteração de lote integrante de parcelamento do solo urbano registrado em cartório de registro de imóveis, e que foram devidamente tratadas no âmbito da Lei Complementar nº 1.027 de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, com vistas a elucidar os conceitos e aplicação dos mesmos, de forma a garantir uma melhor aplicabilidade aos dispositivos.

12. Para além das alterações acima descritas, e considerando as contribuições da Câmara Temática da Luos, bem como do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, 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.

13. Ressalta-se que a proposta de revisão apresentada foi disponibilizada no site desta Secretaria, por meio do Link <https://www.seduh.df.gov.br/audiencias-publicas-2025/> um mês antes da audiência pública, para sua apreciação por toda a sociedade, incluindo, além da minuta da proposta da revisão, os seus anexos.

14. A revisão foi apresentada à Câmara Temática 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.

15. Em relação à participação popular, tal requisito foi devidamente cumprido, sendo realizada a audiência pública, 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. A audiência pública ocorreu em 8 de setembro do corrente ano, às 19h, em sessão pública presencial, localizado no Auditório da Sede da Administração Regional do Guará, tendo sido transmitida, também, por meio da plataforma do Youtube da Seduh <https://www.youtube.com/c/Conex%C3%A3oSeduh/videos>.

16. Quanto à Câmara Temática da Luos, o processo foi distribuído ao Conselheiro Thales Mendes Ferreira, representante da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal (SEDET), durante a 1ª Reunião da Câmara Temática, realizada em 15 de agosto de 2025, para fins de relatoria, conforme consta na pauta (182180798). Foram ainda anexados aos autos a lista de presença (182181415), a apresentação técnica (182181077) e, por fim, a Ata da reunião (182183019).

17. Na 2ª Reunião da CT-LUOS, ocorrida em 22 de agosto de 2025, conforme pauta (182182825), o relator procedeu à leitura e apreciação do relatório (182183712), aprovado pelos membros presentes, conforme lista de presença (182183979), tendo sido consignado na respectiva Ata (182184156).

18. Ademais impende destacar que a proposta em questão foi submetida à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial do Distrito Federal - Conplan, em sua 232ª Reunião Ordinária, realizada em 18 de setembro de 2025, aprovado por meio da Decisão nº 15/2025 e publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 178, de 19 de setembro de 2025, pag. 21 (182166738).

19. Sobre a necessidade de que a aprovação da proposta se dê por lei complementar, a ser submetida

à prévia avaliação e autorização da Câmara Legislativa do Distrito Federal, destaca-se que a medida encontra-se em conformidade com os 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 presente minuta da proposta de lei complementar.

21. 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. 46 e 50-A, ambos da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

22. Cumpre acrescentar que a proposição apresentada não acarretará aumento de despesas a esta Secretaria de Estado, 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 (182984508).

23. 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.

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

Atenciosamente,

Tereza Lodder

Secretária de Estado

Substituta (*)

(*) inciso I, Art. 2º do Decreto nº 39.002, de 24 de abril de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER - Matr.0126972-0, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação substituto(a)**, em 14/10/2025, às 18:15, 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=0
verificador= **184314382** código CRC= **32199AAC**.

"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