



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 86, DE 2025 (*)

REDAÇÃO FINAL

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 Fica substituído, no Anexo II, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, o mapa de uso do solo 9A – Região Administrativa do Guará – RA X, na forma do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 2º Fica substituído, no Anexo III, da Lei Complementar nº 948, de 2019, o quadro de parâmetros de ocupação do solo 9A – Região Administrativa do Guará – RA X, na forma do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 3º 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. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Ficam revogados os artigos 46 e 50-A da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Sala das Sessões, 11 de novembro de 2025.

MANOEL ÁLVARO DA COSTA
Secretário Legislativo

(*) Republicado por conter, no texto publicado no DCL nº 250, de 13/11/2025, p. 25, incorreção no anexo.



Documento assinado eletronicamente por **MANOEL ALVARO DA COSTA - Matr. 15030**, Secretário(a) **Legislativo(a)**, em 13/11/2025, às 17:38, conforme Art. 30, do Ato da Mesa Diretora nº 51, de 2025, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 62, de 27 de março de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

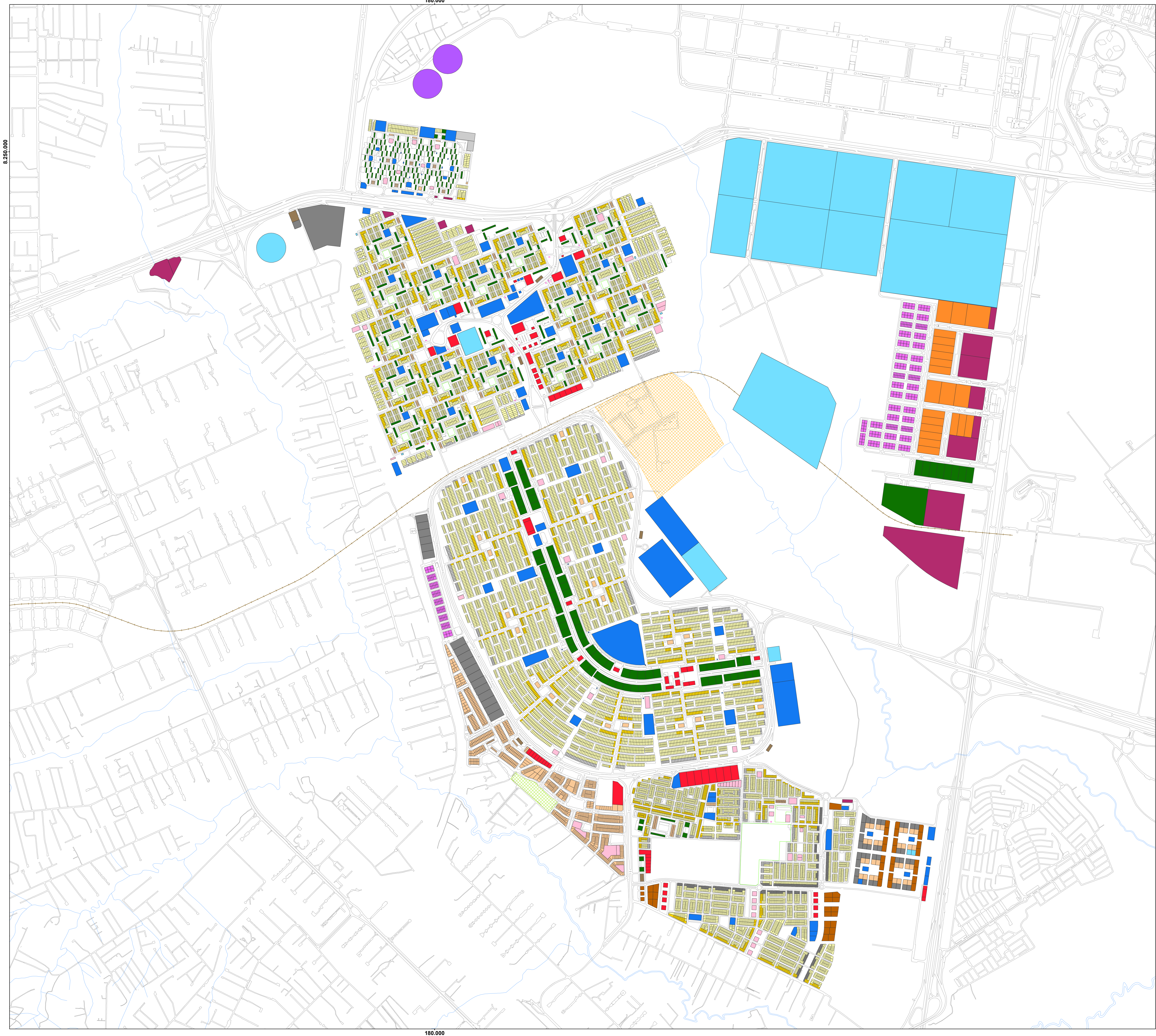
http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0

Código Verificador: **2421947** Código CRC: **97045E11**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 5º Andar, Sala 5.10– CEP 70094-902– Brasília-DF– Telefone: (61)3348-8275
www.cl.df.gov.br - seleg@cl.df.gov.br

00001-00048325/2025-10

2421947v2



LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

UOS					
	RE 3		CSII 3		Metrô
	RO 1		CSIIIndR		Sistema viário
	RO 2		CSIIInd 3		Hidrografia
	CSIIIR 1 NO		Inst EP		Massa d'água
	CSIIIR 1		Inst		
	CSIIIR 2 NO		PAC 2		
	CSIIIR 2		UE 1		
	CSIIIR 3		UE 2		
	CSII 1		UE 12		
	CSII 2		UE 13		

LUOS Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

Anexo II

Mapa 9A – Uso do Solo
Região Administrativa do Guará
RAX

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
Datum Horizontal: Sirgas 2000
Meridiano Central: 45°
Fuso: 23 Sul

DADOS DE PROJETO

FONTE: SITURB
ELABORAÇÃO: SUDEC/SEDUH
DATA: Agosto de 2025

ESCALA GRÁFICA:
0 0,25 0,5 1 km



Governo do Distrito Federal - GDF

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC
Coordenação de Gestão Urbana - COGEST

Anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Guará

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1001	RE 3 ^{(1) (2)}	a≤1500	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1002	RE 3	1500<a≤5500	3,00	3,50	60	30	43,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1003	RE 3	60000<a≤65000	1,50	2,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1004	RE 3 - Vila Tecnológica e QE 38	400<a≤1500	3,00	3,00	100	-	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1005	RO 1	a≤500	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1006	RO 2	a≤500	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1007	CSIIR 1 NO	a≤450	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1034	CSIIR 1 NO - Tipo A ⁽⁹⁾	a≤500	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1035	CSIIR 1 NO - QE 60	1000<a≤2000	1,00	3,00	80	10	22,50	-	-	-	proibido cercamento no afastamento frontal	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1008	CSIIR 1 NO	2500<a≤7000	3,00	3,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1009	CSIIR 1 ⁽⁶⁾	a≤1800	3,00	4,00	100	-	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1010	CSIIR 1 - Tipo A	1500<a≤2000	2,10	2,25	70	20	19,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1011	CSIIR 2 NO	a≤250	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1036	CSIIR 2 NO - Tipo A ⁽¹⁰⁾	a≤500	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1037	CSIIR 2 NO - QE 60	1000<a≤2000	1,00	3,00	80	10	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1012	CSIIR 2 NO	3500<a≤6000	3,00	3,00	60	30	43,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1013	CSIIR 2 NO	70000<a≤75000	3,00	3,00	50	30	36,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1014	CSIIR 2 ⁽³⁾	500<a≤1000	3,00	4,00	100	-	36,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1038	CSIIR 2 - QE 60 ⁽¹⁾	1000<a≤2000	1,00	3,00	80	10	22,50	-	-	-	-	-	obrigatória	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1015	CSIIR 2 ⁽³⁾	1000<a≤3500	3,00	3,00	70	20	36,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1016	CSIIR 3	7000<a≤24000	2,10	2,10	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1017	CSII 1	a≤1000	3,00	3,00	100	-	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1018	CSII 1	1000<a≤7000	1,40	2,00	70	20	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1019	CSII 1 - QE 50 e QE 56 ⁽³⁾	a≤1000	3,00	4,00	100	-	19,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1020	CSII 2	a≤1000	3,00	4,00	100	-	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1021	CSII 2	1000<a≤2500	3,00	4,00	70	20	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1039	CSII 2 - QE 60	1000<a≤4000	1,00	1,50	80	10	12,00	-	5,00	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1022	CSII 2	2500<a≤10500	0,50	4,00	60	30	26,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1023	CSII 2 - Tipo A ^{(3) (4)}	a≤2500	3,00	4,00	100	-	19,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1024	CSII 3	a≤1000	3,00	3,00	100	-	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1025	CSII 3	1000<a≤3000	1,50	2,00	70	20	36,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1026	CSII 3	6000<a≤35000	2,10	2,10	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1027	CSII 3	60000<a≤65000	1,50	1,50	60	30	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1028	CSII 3	125000<a≤130000	0,90	1,00	60	30	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1029	CSII 3 - Rua Quaresmeira	5500<a≤16000	0,23	2,50	35	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	proibido
1030	CSIIIndR	a≤500	3,00	3,00	80	10	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1040	CSIIInd 3	a≤120000	2,00	2,50	80	10	15,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	proibido
1041	Inst	a≤150	1,00	1,00	100	-	10,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	proibido
1042	Inst - QE 60	1000<a≤2000	1,00	2,00	80	10	19,00	-	5,00	2,50	proibido cercamento no afastamento frontal	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1031	Inst	6000<a≤25000	2,35	2,35	60	30	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1032	Inst	25000<a≤350000	1,00	1,00	60	30	43,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1033	PAC 2 ^{(5) (6)}	1000<a≤4000	0,25	0,50	50	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS / GUARÁ:

- (1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.
 (2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória
 (3) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.

Anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Guará

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
(4)	UOS: TIPO A - QE 7 CL Lts A, B e C; QE 11 AE L; QE 48 e QE 54														
(5)	TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.														
(6)	ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.														
(7)	GALERIA: Galeria obrigatória de 4,00m nas divisas frontais e laterais, voltadas para área pública ou logradouro público.														
(8)	UOS: POLO DE MODA RUA 4 LT 12; POLO DE MORA RUA 10 LT 11; POLO DE MODA RUA 12 LT 5 e LT 35.														
(9)	UOS: SRIA II QE 38 CJ E1 LT 13 a 22; SRIA II QE 38 CJ F1 LT 21 a 36; SRIA II QE 38 CJ S LT 25 a 27; SRIA II QE 38 CJ T LT 21 a 24; SRIA II QE 38 CJ U LT 1; SRIA II QE 38 CJ V LT 15 a 18; SRIA II QE 38 CJ X LT 15 a 18; SRIA II QE 42 CJ K LT 10 a 12; SRIA II QE 42 CJ L LT 9 a 12; SRIA II QE 42 CJ M LT 25 a 28; SRIA II QE 44 CJ A LT 1 a 14; SRIA II QE 44 CJ F LT 4 a 15; SRIA II QE 44 CJ K LT 1 - 7; SRIA II QE 44 CJ P LT 1 e 28; SRIA II QE 44 CJ X1 LT 1 e 28; SRIA II QE 44 CJ Y LT 1 a 9; SRIA II QE 44 CJ Y1 LT 1 a 4; SRIA II QE 44 CJ Z LT 1 a 4; SRIA II QE 44 CJ Z1 LT 2. SRIA II QE 13 CJ J LT 1; SRIA II QE 13 CJ K LT 2, 4, 6, 8, 10, 12; SRIA II QE 15 CJ A LT 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37; SRIA II QE 17 CJ A LT 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48; SRIA II QE 19 CJ A LT 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48; SRIA II QE 21 CJ A LT 2; SRIA II QE 21 CJ B LT 1 e 2; SRIA II QE 21 CJ C LT 1 e 2; SRIA II QE 21 CJ D LT 1 e 2; SRIA II QE 21 CJ E LT 1 e 2; SRIA II QE 21 CJ F LT 1 e 2; SRIA II QE 21 CJ G LT 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23; SRIA II QE 24 CJ H LT 2; SRIA II QE 26 CJ A LT 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37; SRIA II QE 26 CJ B LT 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20; SRIA II QE 28 CJ A LT 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14; SRIA II QE 28 CJ B LT 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37; SRIA II QE 32 CJ A LT 1 a 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44; SRIA II QE 34 CJ A LT 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48; SRIA II QE 36 CJ A LT 1; SRIA II QE 36 CJ B LT 1 e 2; SRIA II QE 36 CJ C LT 1 e 2; SRIA II QE 36 CJ D LT 2; SRIA II QE 36 CJ E LT 1; SRIA II QE 36 CJ F LT 1 e 2; SRIA II QE 36 CJ G LT 1 e 2; SRIA II QE 36 CJ H LT 1 e 2; SRIA II QE 36 CJ I LT 1 e 2.														
(10)	UOS: SRIA II QE 44 CJ X LT 31 a 67; SRIA II QE 44 CJ Z1 LT 1 e 11 a 15; SRIA II QE 50 CJ A LT 1 a 4; SRIA II QE 50 CJ B LT 1 a 8; SRIA II QE 50 CJ C LT 1 a 8; SRIA II QE 50 CJ D LT 1 a 13; SRIA II QE 50 CJ E LT 1 a 8; SRIA II QE 54 CJ A LT 8 a 11; SRIA II QE 54 CJ B LT 1 a 13; SRIA II QE 54 CJ C LT 1 a 4; SRIA II QE 54 CJ D LT 1 a 4; SRIA II QE 54 CJ E LT 1 a 4;														
(11)	UOS: SAI/OS ÁREA 28A														
(12)	Ficam permitidos os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial nos lotes LT A, LT B, LT C, LT D, LT E, LT F, LT G, LT H e LT I do setor SIA ÁREA DE SERVIÇO PÚBLICO, SAI/O TRECHO 2 RÁDIO NACIONAL DE BRASÍLIA e SAI/S EPTG ÁREA DESTINADA AOS TRANSMISSORES DA RADIO CAPITAL, condicionado ao parcelamento, vedado o uso residencial na faixa de 100 metros a partir do eixo da EPIA .														

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.