



Governo do Distrito Federal
Gabinete da Governadora

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 171/2026 – GAG/CJ

Brasília, 15 de setembro de 2026.

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, o qual altera a Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal.

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,

CELINA LEÃO

Governadora



Documento assinado eletronicamente por **CELINA LEÃO HIZIM FERREIRA - Matr.17304792, Governador(a) do Distrito Federal**, em 15/09/2026, às 13:52, 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:
https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **213595122** Código CRC: **5C324002**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Palácio do Buriti, Térreo, Sala T32 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s): 6139611698
Site - www.df.gov.br



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026
(Autoria: Poder Executivo)

Altera a Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 42-A. Nos casos dispensados de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV por esta Lei, mas enquadrados em EIV por previsão expressa em legislação específica, deve ser adotado o Estudo Simplificado, na forma do termo de referência específico, aprovado pela CPA/EIV.

§ 1º O Estudo Simplificado de que trata o *caput* deve incluir o conteúdo necessário visando à identificação dos impactos positivos e negativos diretamente relacionados à implantação do empreendimento e a avaliação quanto à existência de mitigações e/ou compensações necessárias, relacionados, no mínimo, aos seguintes temas:

- I – adensamento populacional;
- II – uso e ocupação do solo;
- III – mobilidade urbana;
- IV – infraestrutura e serviços públicos;
- V – qualidade do espaço urbano;
- VI – geração de tráfego; e
- VII – demanda por transporte público.

§ 2º A aprovação do Estudo Simplificado disposto neste artigo dispensa a realização da audiência pública de que trata o art. 15 da Lei nº 6.744, de 2020, permanecendo a obrigatoriedade da realização de exposição pública, no âmbito da respectiva Região Administrativa, do projeto a ser implantado e do cronograma de obras, na hipótese da incidência de medida mitigadora sobre o empreendimento.

§ 3º Os casos em que a análise do Estudo Simplificado disposto no *caput* não resulte em indicação de medidas mitigadoras destinadas a prevenir, a reduzir ou a evitar impactos decorrentes da implantação do empreendimento, não excluem a exigência de medidas compensatórias por meio de custeio direto ou indireto de ações indicadas no EIV.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§ 4º No caso previsto no § 3º deste artigo, caso o empreendedor faça a opção pelo custeio indireto das medidas compensatórias a serem executadas pelo Poder Público, considera-se quitada a obrigação mediante o pagamento da contrapartida.

§ 5º A constatação da ausência de impacto de vizinhança em decorrência da implantação do empreendimento objeto de EIV, na hipótese de que trata este artigo, autoriza o encerramento do procedimento por meio da emissão do Certificado de Viabilidade de Vizinhança, informando a não incidência de medidas mitigadoras e/ou compensatórias." (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Gabinete

Exposição de Motivos Nº 51/2026 – SEDUH/GAB

Brasília, 05 de agosto de 2026.

À Excelentíssima Senhora

Celina Leão Hizim Ferreira

Governadora do Distrito Federal

Assunto: Proposta de lei que altera a Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal.

Excelentíssima Senhora Governadora do Distrito Federal,

1. Cumprimentando-a cordialmente, submetemos à apreciação de Vossa Excelência minuta de Projeto de Lei destinada a alterar a Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal, com vistas a adequá-la às hipóteses que estariam dispensadas de EIV pelo disposto no rol do art. 5º e o respectivo porte indicado no Anexo Único da Lei nº 6.744, de 2020, mas que tenham o seu licenciamento condicionado à aprovação de EIV, a exemplo de áreas específicas do Conjunto Urbanístico de Brasília introduzidas pela Lei Complementar nº 1.041, de 12 de agosto de 2024 (Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB), bem como pela Lei Complementar nº 1.044, de 2 de abril de 2025, que dispõe sobre os loteamentos de acesso controlado no Distrito Federal.

2. A proposta busca suprir lacunas procedimentais relativas às hipóteses específicas de exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança previstas em legislações distintas, não contempladas expressamente pela Lei nº 6.744, de 2020, especialmente no que se refere ao enquadramento, ao Termo de Referência, ao conteúdo mínimo do estudo e ao rito de análise pela CPA/EIV, razão pela qual se mostra necessária a adequação da legislação que disciplina o EIV a fim de compatibilizar esses diplomas normativos.

3. Cumpre recordar que a Constituição da República Federativa do Brasil, ao definir diretrizes da política urbana, estabeleceu que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes:

Constituição Federal

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado

aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão.

4. O referido artigo restou regulamentado pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), sendo utilizado no contexto de execução da política urbana, entre outros instrumentos, o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, cuja finalidade é contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades:

Lei Federal nº 10.257, de 2001

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V - mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

5. Em atendimento ao disposto no Estatuto da Cidade, foi editada a Lei distrital nº 5.022, de 4 de fevereiro de 2013, posteriormente revogada pela Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020, que disciplinava a aplicação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, previsto nos arts. 204 a 208 do então vigente à época Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, instituído pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, posteriormente revogado pela Lei Complementar nº 1.065, de 23 de fevereiro de 2026.

6. Diante desse cenário, a Lei nº 6.744, de 2020, em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Distrito Federal, no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, na legislação de uso e ocupação do solo e nas demais legislações afetas à matéria, definiu o instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do poder público para habilitação de projetos, emissão de autorização ou licenças para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles:

Lei nº 6.744, de 2020

Art. 1º Esta Lei regula a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV no Distrito Federal, prevista nos [arts. 204 a 208 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Distrito Federal – LODEF, no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, na legislação de uso e ocupação do solo e nas demais legislações afetas à matéria.

Art. 2º O EIV constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do poder público para habilitação de projeto, emissão de autorização ou

licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.

§ 1º O EIV não pode ser aplicado para autorizar a implantação de empreendimentos e atividades em discordância com as normas urbanísticas, excetuando-se aqueles objeto do instrumento de compensação urbanística.

§ 2º O certificado de viabilidade de vizinhança é o documento que autoriza e orienta a habilitação de projetos e a emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento para os casos previstos nesta Lei.

§ 3º O EIV deve ser examinado pela Comissão Permanente de Análise do EIV – CPA/EIV.

Art. 3º São objetivos da aplicação do EIV:

I – abordar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área de estudo e suas proximidades;

II – assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites do parcelamento, do uso, da ocupação do solo e do desenvolvimento econômico para garantir o direito à qualidade de vida e ao bem-estar da população;

III – identificar, qualificar, estimar, analisar e prever a presença de impacto ou risco de dano que possa ser causado pela implantação de empreendimento ou atividade;

IV – proteger e valorizar a paisagem urbana e o patrimônio cultural distrital e brasileiro, em especial o conjunto urbanístico de Brasília;

V – possibilitar a inserção harmônica do empreendimento ou da atividade no seu entorno, de modo a promover a sustentabilidade e o desenvolvimento econômico, preservando os interesses gerais e coletivos;

VI – definir medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos de empreendimento ou atividade com risco à saúde, à segurança e ao bem-estar da população;

VII – assegurar a democratização dos processos decisórios, por meio da participação da população na avaliação da viabilidade dos empreendimentos ou atividades sujeitos a EIV;

VIII – garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX – garantir a mobilidade urbana e a previsão de infraestrutura adequada à inserção do empreendimento.

X – prever e mitigar os impactos da geração de tráfego, bem como adequar a demanda por transporte público decorrente do empreendimento.

7. Considerando a finalidade do EIV, especialmente no que se refere à definição de medidas destinadas a prevenir, eliminar, minimizar ou compensar os impactos adversos decorrentes da implantação de empreendimentos ou atividades, a Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhança sugeriu a avaliação da conveniência de propor alteração legislativa destinada a disciplinar expressamente as hipóteses de enquadramento aplicáveis às áreas específicas do Conjunto Urbanístico de Brasília, bem como aos loteamentos de acesso controlado previstos na Lei Complementar nº 1.044, de 2025, nos termos da justificativa contida no Memorando nº 8/2026 - SEDUH/SUALIC/UEIV (209866767):

"(...)

3. Entretanto, é possível constatar em legislações recentes a exigência de EIV ou a modulação de sua exigibilidade, em hipóteses não previstas no rol de enquadramento, ou em sentido diverso do tratamento dado pela Lei nº 6.744/2020 e pelo Decreto nº 43.804/2022, a exemplo dos casos destacados a seguir:

3.1 Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, Lei complementar nº 1.041, de 12 de agosto de 2024.

3.1.1 O art. 6º, IX, da Lei nº 6.744/2020, acrescido pela Lei nº 7.567, de 24 de outubro de 2024, estabelece que os projetos arquitetônicos que utilizem o coeficiente básico, não são objeto de EIV.

"Art. 6º Não são objeto de EIV os empreendimentos de:

I – projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área inferior a 10% da área total de construção aprovada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após 4 de fevereiro de 2013;

II – projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área inferior a 30% da área de construção aprovada, quando o empreendimento já tiver sido objeto de EIV;

III – projeto arquitetônico de modificação de projeto, sem acréscimo ou com decréscimo de área, desde que mantidos o uso ou atividades licenciadas;

IV – parcelamento de interesse social e habilitação de projeto de arquitetura de interesse social; [\(Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024\)](#)

V – projeto arquitetônico cujo parcelamento do solo, condomínio urbanístico, projeto urbanístico com diretrizes especiais ou condomínio de lotes que tenham sido objeto de EIV, quando do licenciamento urbanístico; [\(Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024\)](#)

VI – parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais que já possuam estudo urbanístico, estudo ambiental ou plano de ocupação aprovados em 4 de fevereiro de 2013;

VII – entidades de assistência social e entidades religiosas de qualquer natureza;

VIII – áreas contempladas na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009.

IX – projeto arquitetônico que utilizar o coeficiente básico. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024\)](#)

X – projeto arquitetônico voltado para organização logística do transporte e armazenamento de carga na macrozona rural. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7901 de 03/06/2026\)](#)

§ 1º O disposto no inciso V fica restrito a requerimento de habilitação de projeto de arquitetura e de licenciamento para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades inseridos em área cujo projeto urbanístico tenha sido aprovado em até 10 anos, contados da data da publicação do decreto de aprovação.

§ 2º O disposto no inciso V não se aplica aos parcelamentos do solo decorrentes de processos de regularização fundiária." **(grifo acrescido)**

3.1.2 O PPCUB, todavia, estabelece em alguns dispositivos a vinculação do licenciamento edilício à aprovação do EIV, independentemente do enquadramento geral por porte previsto no Anexo Único da Lei nº 6.744/2020, inclusive em casos de projeto arquitetônico que utilize o coeficiente básico, que segundo a norma específica não seriam objeto de EIV.

3.1.3 Importa destacar que essa exigência pode ser encontrada no inciso II do art. 78 da Lei Complementar nº 1.041/2024, bem como em algumas Notas Específicas das Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação (PURP) de cada Unidade de Planejamento, anexas à Lei Complementar, a exemplo, a Nota Específica nº 11 da Planilha TP10/UP5 (PURP 61 — Setor de Grandes Áreas Norte e Sul, quadras 900 – SGAN/SGAS e Entrequadras Norte 700/900 – EQN 700/900; Anexo VII, fl. 11/12, da LC nº 1.041/2024).

3.1.4 Em outro exemplo, a Nota Específica nº 2 da Planilha TP10/UP1 (PURP 57 — Setor Hospitalar Local Sul – SHLS) condiciona a exigência do EIV não ao porte da edificação, mas à própria utilização do coeficiente de aproveitamento acima do básico: *"a utilização do Coeficiente de Aproveitamento acima do básico é vinculada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança –*

EIV". Diferentemente do critério dimensional do Anexo Único da [Lei n.º 6.744/2020](#), que exige área construída mínima para o enquadramento, essa Nota Específica adota critério estritamente urbanístico, de modo que mesmo empreendimentos que jamais se enquadrariam no Anexo Único pelo critério de porte passam a estar sujeitos ao EIV apenas por utilizarem coeficiente construtivo acima do básico.

3.1.5 Nota-se que, embora a norma de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília indique hipóteses de enquadramento em EIV em áreas específicas, com o intuito de otimizar a ocupação das áreas tombadas, a ausência de previsão na Lei nº 6.744/2020, acarreta uma lacuna quanto à orientação formal sobre o rito, Termo de Referência e conteúdo mínimo a serem aplicados nessas hipóteses.

3.2 Loteamento fechado, Lei complementar nº 1.044, de 02 de abril de 2025.

3.2.1 O art. 12 da [Lei Complementar nº 1.044/2025](#) condiciona a inclusão de loteamento na modalidade "loteamento fechado", quando houver, no interior da poligonal de fechamento, interferência de vias classificadas nos termos do art. 6º, § 2º, I, da mesma Lei Complementar, à realização e aprovação de *"estudo de impacto de vizinhança, conforme define a Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020, ou outra que venha a substituí-la, incluindo eventuais medidas mitigadoras necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local"*.

"Art. 12. Havendo no interior da poligonal de fechamento a interferência de vias que se insiram na classificação prevista no art. 6º, § 2º, I, caso seja interesse da entidade representativa dos moradores, o loteamento pode vir a ser incluído na modalidade de loteamento fechado, desde que a interessada realize e tenha aprovado estudo de impacto de vizinhança, conforme define a [Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020](#), ou outra que venha a substituí-la, incluindo eventuais medidas mitigadoras necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local.

§ 1º Nos casos previstos no caput, até a finalização dos estudos e aplicação das medidas mitigadoras e compensatórias necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local, deve ser garantido o acesso às pessoas para utilização das vias públicas não objeto de concessão de uso.

§ 2º Apenas é admitido o disposto no caput quando o loteamento for classificado na categoria B, exclusivamente pela hipótese do art. 6º, § 2º, I."

3.2.2 Trata-se de hipótese de exigência de EIV não incluída no rol taxativo do art. 4º da Lei nº 6.744/2020 e no art. 2º do Decreto nº 43.804/2022.

3.2.3 O Decreto nº 48.416, de 25 de março de 2026, que regulamenta a [Lei Complementar nº 1.044/2025](#), já disciplina essa hipótese em seu art. 11: define o conteúdo mínimo do EIV (incisos I a VI); estabelece que sua apresentação e a emissão do certificado de viabilidade de vizinhança são pré-requisitos para a aprovação do projeto urbanístico de fechamento (§ 1º); garante o acesso às áreas públicas internas até a implantação das medidas mitigadoras e compensatórias (§ 2º); admite a emissão de autorização de uso precária até a conclusão das medidas, condicionada ao pagamento de preço público (§§ 3º e 4º); prevê a cassação dessa autorização em caso de inércia do interessado ou de conclusão pela inviabilidade da proposta (§ 5º); determina que a elaboração do Termo de Referência e do EIV de que trata a Lei nº 6.744/2020 observe as especificidades da Lei Complementar nº 1.044/2025 (§ 6º); restringe o conteúdo mínimo do estudo à mobilidade urbana do loteamento e das vias adjacentes (§ 7º); qualifica as medidas mitigadoras como de infraestrutura e adequação de projeto (§ 8º); determina a aplicação do Termo de Compromisso previsto na Lei nº 6.744/2020 (§ 9º); e atribui à CPA/EIV a competência para analisar as especificidades e a forma de aplicação do EIV nesses casos, com manifestação conclusiva sobre o estudo, as medidas mitigadoras e a viabilidade de aprovação do loteamento fechado (§ 10).

"Art. 11. O estudo de impacto de vizinhança - EIV, de que trata o art. 12 da Lei Complementar nº 1.044, de 2025, deve demonstrar, no mínimo:

I - os efeitos positivos e negativos do fechamento do loteamento quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área de estudo,

considerando, ainda, a sua área de influência;

II - o respeito ao interesse coletivo quanto às vias internas do loteamento, para garantir o direito à qualidade de vida e ao bem-estar da população;

III - identificação, qualificação, estimativa, análise e previsão da presença de impacto que possa ser causado pelo fechamento do loteamento;

IV - definição de medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos do fechamento do loteamento;

V - garantia da mobilidade urbana e a previsão de infraestrutura adequada ao fechamento do loteamento; e

VI - previsão e mitigação dos impactos da geração de tráfego, bem como adequação da demanda por transporte público decorrente do fechamento do loteamento.

§ 1º A apresentação do EIV e a emissão do certificado de viabilidade de vizinhança são pré-requisitos para aprovação do projeto urbanístico de fechamento.

§ 2º Até a finalização dos estudos e implantação das medidas mitigadoras e compensatórias necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local, deve ser garantido o acesso de pessoas às áreas públicas internas ao loteamento.

§ 3º Até a implementação das medidas mitigadoras e compensatórias de que trata este artigo, poderá ser emitida tão somente a autorização de uso, de que trata a Seção I do Capítulo VI deste Decreto, ficando a celebração de outorga de uso de área pública condicionada à declaração dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas.

§ 4º No caso de celebração de autorização de uso de que trata o § 3º deste artigo, aplica-se o pagamento do preço público, na forma do art. 30 deste Decreto.

§ 5º A inércia do interessado na condução do processo de EIV, de forma injustificada, ou a sua conclusão pela inviabilidade da proposta acarreta a cassação da autorização de uso de área pública porventura concedida.

§ 6º A elaboração do Termo de Referência e do EIV de que trata a [Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020](#), deve observar as especificidades da Lei Complementar nº 1.044, de 2025.

§ 7º O EIV deve conter, no mínimo, o conteúdo necessário para identificação e avaliação de impactos relacionados à mobilidade urbana, considerando o loteamento objeto do fechamento e as vias públicas adjacentes.

§ 8º As medidas de mitigação de que trata a Lei nº 6.744, de 2020, para o caso previsto no caput deste artigo, são de caráter de infraestrutura e de adequação de projeto, podendo contemplar a adaptação do sistema viário e da circulação de veículos e pedestres.

§ 9º Aplica-se, para os casos previstos neste artigo, a celebração do termo de compromisso previsto na Lei nº 6.744, de 2020, e em seu regulamento.

§ 10 Compete à Comissão Permanente de Análise do EIV de que trata a Lei nº 6.744, de 2020, analisar as especificidades e forma de aplicação do EIV, no caso previsto no art. 12 da Lei Complementar nº 1.044, de 2025, devendo emitir manifestação conclusiva sobre o estudo apresentado, as medidas mitigadoras e a viabilidade de aprovação do loteamento fechado."

3.2.4 Ainda que, neste caso, a regulamentação já traga alguns procedimentos aplicáveis ao EIV, a exemplo da definição do conteúdo mínimo do EIV, nos incisos I a VI do art. 11, trata-se de hipótese de exigência não incluída no rol taxativo do art. 4º da Lei nº 6.744/2020 nem no art. 2º do Decreto nº 43.804/2022, que não se relaciona ao licenciamento edilício, mas ao enquadramento de loteamentos já implantados na modalidade de acesso controlado, persistem, contudo, lacunas quanto à definição do Termo de Referência aplicável, ao detalhamento do rito de análise perante a CPA/EIV.

3.5 Desse modo, entende-se necessário a adequação da legislação que regula o EIV, com a finalidade de suprir a lacuna procedimental relatada, garantir o tratamento uniforme de casos análogos, bem como a segurança jurídica a esta Unidade e à CPA/EIV quanto à aplicação das normas, em especial no tocante à definição de Termo de Referência adequado, de conteúdo mínimo exigível e de prazos de análise." (grifo nosso)

8. Neste contexto, a mencionada Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhança, em conjunto com a Unidade de Apoio Jurídico e a Subsecretaria de Licenciamento, elaboraram a presente proposta mediante a inclusão do art. 42-A à Lei 6.744, de 2020, dispondo acerca da possibilidade de adoção de Estudo Simplificado na forma do termo de referência específico, aprovado pela CPA/EIV, nos casos dispensados de EIV pela lei de regência, mas enquadrados por previsão expressa em legislação específica, como nas hipóteses previstas na referida Lei Complementar n.º 1.041, de 2024, e na Lei Complementar n.º 1.044, de 02 de abril de 2025, utilizando-se como referência o procedimento já previsto no art. 57 do Decreto n.º 43.804, de 2022.

9. Ressalta-se que o Estudo Simplificado deve conter os elementos mínimos necessários à identificação e à avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento, bem como à verificação da necessidade de adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, quando cabíveis.

10. Além disso, salienta-se, ainda, no tocante ao procedimento aplicável, que o Decreto n.º 43.804, de 2022, indica a aplicação de simplificação de estudos, nas hipóteses de Contrapartida de EIV, que consiste em prestação pecuniária destinada ao custeio indireto de ações compensatórias, adotada como mecanismo de compensação e de indenização dos impactos adversos irreversíveis decorrentes da implantação de empreendimentos ou atividades:

Decreto n.º 43.804, de 2022

Art. 57. A Contrapartida de EIV constitui cobrança, em pecúnia, de custeio indireto de ações de compensação, adotado por simplificação de estudos e indenização de impactos irreversíveis.

Parágrafo único. A contrapartida de que trata o caput é obrigatória para os casos em que o estudo foi desenvolvido com base em Termo de Referência Básico, quando o empreendimento utilize coeficiente básico e uso original.

11. Ademais, a norma regulamentadora faculta ao empreendedor optar pela elaboração de Termo de Referência Específico a ser elaborado pela CPA/EIV, sujeitando-se ao cumprimento dos requisitos necessários e ao pagamento da taxa de emissão, conforme se verifica nas disposições a seguir:

Decreto n.º 43.804, de 2022

Art. 7º O Termo de Referência deve ser elaborado pela CPA de acordo com o tipo de empreendimento ou atividade que ensejou seu enquadramento.

Art. 8º No caso de habilitação de projeto arquitetônico, previsto no inciso III do artigo 2º deste Decreto, o Termo de Referência pode ser básico, padrão ou específico, sendo necessariamente específico nos casos previstos nos incisos I, II e IV, bem como na hipótese de EIV conjunto previsto no art. 6º.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, é facultado ao empreendedor optar pela elaboração de Termo de Referência Específico, sujeitando-se ao cumprimento dos requisitos necessários e ao pagamento da taxa de emissão.

(...)

Art. 10. A elaboração do Termo de Referência Específico será realizada pela CPA e dependerá de requerimento realizado pelo empreendedor após a comunicação de que trata o § 1º do artigo 5º deste Decreto.

§ 1º O requerimento de que trata o caput deve ser acompanhado do comprovante de pagamento da taxa de emissão, bem como da justificativa técnica do empreendimento.

12. Prosseguindo, cumpre reforçar que a presente proposta limita-se à alteração da Lei nº 6.744, de 2020, consistindo em iniciativa legislativa destinada ao aperfeiçoamento do regime jurídico do EIV, sem qualquer relação com a análise de estudos de impacto, a definição de medidas mitigadoras ou compensatórias ou a apreciação de empreendimentos específicos.

13. No que se refere à competência para a proposição em exame, vale consignar que o art. 77 do Decreto nº 43.804, de 2022, atribui ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial a prerrogativa de propor ajustes na legislação do EIV, na forma do inciso XI, citado abaixo:

Decreto nº 43.804, de 2022

Art. 77. Compete ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial:

(...)

VIII - dirimir dúvidas técnicas e jurídica-formais sobre a aplicação da legislação que trata do EIV;

IX - elaborar estudos e pesquisas para dirimir dúvidas referentes a dispositivos ou omissões da legislação do EIV;

X - recepcionar sugestões de ajustes da legislação do EIV apresentadas por órgãos e entidades da Administração Pública;

XI - propor ajustes na legislação do EIV;

(...)

14. Válido consignar, ainda, o estabelecido no art. 17, inciso I, e §1º da Lei Orgânica do Distrito Federal, no que tange à competência suplementar do Distrito Federal em legislar sobre matérias relacionadas ao direito urbanístico, além do estabelecido no art. 58, da mesma lei, ao tratar das competências da Câmara Legislativa em dispor, com a sanção do Governador, sobre as matérias de competência do Distrito Federal, vejamos:

LODF

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

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

(...)

§ 1º O Distrito Federal, no exercício de sua competência suplementar, observará as normas gerais estabelecidas pela União.

§ 2º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, o Distrito Federal exercerá competência legislativa plena, para atender suas peculiaridades.

(...)

Art. 58. Cabe à Câmara Legislativa, com a sanção do Governador, não exigida esta para o especificado no art. 60 desta Lei Orgânica, dispor sobre todas as matérias de competência do Distrito Federal, especialmente sobre:

I - matéria tributária, observado o disposto nos arts. 145, 147, 150, 152, 155, 156 e 162 da Constituição Federal;

II - plano plurianual, diretrizes orçamentárias, orçamento anual, operações de crédito, dívida pública e empréstimos externos a qualquer título a ser contraídos pelo Distrito Federal;

III - criação, transformação e extinção de cargos, empregos e funções públicas, fixação dos vencimentos ou aumento de sua remuneração;

IV - planos e programas locais de desenvolvimento econômico e social;

V - educação, saúde, previdência, habitação, cultura, ensino, desporto e segurança pública;

VI - autorização para alienação dos bens imóveis do Distrito Federal ou cessão de direitos reais a eles relativos, bem como recebimento, pelo Distrito Federal, de doações com encargo, não se considerando como tais a simples destinação específica do bem;

VII - criação, estruturação e atribuições de Secretarias do Governo do Distrito Federal e demais órgãos e entidades da administração direta e indireta;

VIII - uso do solo rural, observado o disposto nos arts. 184 a 191 da Constituição Federal;

IX - planejamento e controle do uso, parcelamento, ocupação do solo e mudança de destinação de áreas urbanas, observado o disposto nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal;

15. Cabível salientar que o procedimento simplificado ora proposto dispensa a realização de audiência pública, mantendo, no entanto, a obrigatoriedade de realização de exposição pública, no âmbito da respectiva Região Administrativa, do projeto a ser implantado e do cronograma de obras, na hipótese da incidência de medida mitigadora sobre o empreendimento, em consonância com o estabelecido no art. 272, inciso III da Lei Complementar n.º 1.065, de 23 de fevereiro de 2026, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, ao regular o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV:

PDOT

Art. 272. A lei específica deve dispor sobre as bases de aplicação do EIV, disciplinando sobre:

(...)

III - casos e formas de realização de audiência pública obrigatória ou de consulta a toda a população interessada, em especial àquela que reside, trabalha ou detém propriedade na área de influência do projeto;

16. Nesse esboço, observa-se que as disposições propostas encontram amparo na legislação em referência, não se vislumbrando neste ponto, óbices ao seu prosseguimento.

17. Com efeito, cumpre ressaltar que diante da aplicação dos princípios da simetria e do paralelismo das formas, é exigido que o mesmo instrumento administrativo ou legislativo seja utilizado para sua alteração ou extinção, de modo que as alterações propostas à Lei nº 6.744, de 2020 devem ser realizadas por intermédio de lei, por se tratar de instrumento equivalente.

18. Superadas tais questões, cumpre destacar que a presente proposição observou o disposto no Decreto Distrital nº 43.130, de 23 de março de 2022, que trata das normas e diretrizes para elaboração, alteração, encaminhamento e exame de decreto e projeto de lei no âmbito da administração direta e indireta do Distrito Federal.

19. Saliente-se que não se verificam demais normas afetadas pelo normativo ora proposto além da Lei nº 6.744, de 2020 que ora se pretende alterar.

20. Cumpre acrescentar que a proposição apresentada não acarretará aumento de despesas para esta Secretaria de Estado, conforme Declaração de Orçamento (210321516) inserida nos autos, 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.

21. Certo da preocupação de Vossa Excelência com a correta regulamentação dos atos da Administração Pública Distrital, submetemos à Vossa apreciação a presente minuta de projeto de lei, com base na premissa que o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (Lei Complementar nº 1.041, de 2024) e a Lei Complementar nº 1.044, de 2025, passaram a estabelecer hipóteses específicas de exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança não contempladas expressamente pela Lei nº 6.744, de 2020, circunstância que evidencia lacunas quanto ao procedimento aplicável, especialmente no que se refere ao enquadramento, ao Termo de Referência, ao conteúdo mínimo do estudo e ao rito de análise pela CPA/EIV, razão pela qual se mostra necessária a adequação da legislação que disciplina o EIV, a fim de adequar esses diplomas normativos.

22. 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 05/08/2026, às 20:50, 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:
[https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
Código Verificador: **210446495** Código CRC: **359BE8F4**.

"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

00390-00004797/2026-05

Doc. SEI/GDF 210446495



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito
Federal

Subsecretaria de Administração Geral

Declaração de Orçamento - SEDUH/SUAG

Tratam os presentes autos da minuta de proposição de projeto de lei que pretende alterar a Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança no Distrito Federal - EIV, tendo em vista a existência de hipóteses de exigência do estudo previstas nas legislações urbanísticas supervenientes que não guardam correspondência expressa com as hipóteses de enquadramento bem como com os procedimentos e os ritos atualmente disciplinados na legislação específica do EIV. Assim, atendendo ao disposto nos incisos I e II, do artigo 16, da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000, e mediante análise da Minuta do decreto contida no documento (210135167), verifica-se que não há expansão da ação governamental, bem como não acarretará aumento de despesa para esta Secretaria, não necessitando da estimativa de impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes. Desta forma, **DECLARO** que a medida não gera impacto orçamentário-financeiro quanto à publicação do projeto, sem prejuízo na análise de outros órgãos e entidades, para fins de cumprimento à alínea "a" do inciso III do art. 3º, [Decreto nº 43.130, de 23 de março de 2022](#).

TIAGO RODRIGO GONÇALVES

Subsecretário de Administração Geral

SUAG/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO RODRIGO GONÇALVES - Matr.0126823-6, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 04/08/2026, às 15:03, 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:
https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **210321516** Código CRC: **E030BD01**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s): 3214-4066
Sítio - www.seduh.df.gov.br