



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

1 **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX , DE 2017**

2 (Autoria do Projeto: Poder Executivo)

3

4 **Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito**
5 **Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da**
6 **Lei Orgânica do Distrito Federal, e dá outras**
7 **providências.**

8

9 **A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:**

10

TÍTULO I

11

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

12

CAPÍTULO I

13

DAS DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

14

Art. 1º Esta Lei Complementar, denominada Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para os lotes e projeções localizados nos parcelamentos urbanos registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente e nos parcelamentos urbanos implantados e aprovados pelo Poder Público, na Macrozona Urbana do Distrito Federal.

15

16 §1º A LUOS é o instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial e de
17 expansão e desenvolvimento urbano do Distrito Federal previsto na Lei Orgânica do Distrito
18 Federal – LODF e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT,
19 instituído pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

20

21 §2º Excluem-se das disposições desta Lei Complementar a Macrozona Rural, a Macrozona de
22 Proteção Integral e as áreas abrangidas pela Zona Urbana do Conjunto Tombado.

23

24 §3º O disposto no *caput* abrange o Setor Tradicional de Planaltina.

25

Art. 2º São partes integrantes da LUOS:

26

I – Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS;

27

II – Anexo II – Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa:

28

a) Mapa 1A – Região Administrativa de Águas Claras – RA XX;

29

b) Mapa 2A – Região Administrativa de Brazlândia – RA IV;

30

c) Mapa 3A – Região Administrativa de Ceilândia – RA IX;

31

d) Mapa 4A – Região Administrativa do Gama – RA II;

32

e) Mapa 5A – Região Administrativa do Guará – RA X;

33

f) Mapa 6A – Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;

34

g) Mapa 7A – Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII;

35

h) Mapa 8A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;

36

i) Mapa 9A – Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII;

37

j) Mapa 10A – Região Administrativa do Paranoá – RA VII;

38

k) Mapa 11A – Região Administrativa do Park Way – RA XXIV;

39

l) Mapa 12A – Região Administrativa de Planaltina – RA VI;

40

m) Mapa 13A – Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV;

41



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 42 n) Mapa 14A – Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII;
- 43 o) Mapa 15A – Região Administrativa do Riacho Fundo II – RA XXI;
- 44 p) Mapa 16A – Região Administrativa de Samambaia – RA XII;
- 45 q) Mapa 17A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
- 46 r) Mapa 18A – Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV;
- 47 s) Mapa 19A – Região Administrativa do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento –
- 48 SCIA – RA XXV;
- 49 t) Mapa 20A – Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX;
- 50 u) Mapa 21A – Região Administrativa de Sobradinho – RA V;
- 51 v) Mapa 22A – Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI;
- 52 w) Mapa 23A – Região Administrativa de Taguatinga – RA III;
- 53 x) Mapa 24A – Região Administrativa do Varjão – RA XXIII;
- 54 III – Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa:
- 55 a) Quadro 1A – Região Administrativa de Águas Claras – RA XX;
- 56 b) Quadro 2A – Região Administrativa de Brazlândia – RA IV;
- 57 c) Quadro 3A – Região Administrativa de Ceilândia – RA IX;
- 58 d) Quadro 4A – Região Administrativa do Gama – RA II;
- 59 e) Quadro 5A – Região Administrativa do Guará – RA X;
- 60 f) Quadro 6A – Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;
- 61 g) Quadro 7A – Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII;
- 62 h) Quadro 8A – Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI;
- 63 i) Quadro 9A – Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII;
- 64 j) Quadro 10A – Região Administrativa do Paranoá – RA VII;
- 65 k) Quadro 11A – Região Administrativa do Park Way – RA XXIV;
- 66 l) Quadro 12A – Região Administrativa de Planaltina – RA VI;
- 67 m) Quadro 13A – Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV;
- 68 n) Quadro 14A – Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII;
- 69 o) Quadro 15A – Região Administrativa do Riacho Fundo II – RA XXI;
- 70 p) Quadro 16A – Região Administrativa de Samambaia – RA XII;
- 71 q) Quadro 17A – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
- 72 r) Quadro 18A – Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV;
- 73 s) Quadro 19A – Região Administrativa do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento –
- 74 SCIA – RA XXV;
- 75 t) Quadro 20A – Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX;
- 76 u) Quadro 21A – Região Administrativa de Sobradinho – RA V;
- 77 v) Quadro 22A – Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI;
- 78 w) Quadro 23A – Região Administrativa de Taguatinga – RA III;
- 79 x) Quadro 24A – Região Administrativa do Varjão – RA XXIII;
- 80 IV – Anexo IV – Quadro de Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos;
- 81 V – Anexo V – Quadro de Exigência de Vagas de Veículos;
- 82 VI – Anexo VI – Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas;
- 83 VII – Anexo VII – Mapas de Remembramento entre UOS diferentes por Região Administrativa:
- 84 a) Mapa 1 – Região Administrativa de Ceilândia – RA IX;
- 85 b) Mapa 2 – Região Administrativa do Paranoá – RA VII;
- 86 c) Mapa 3 – Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII;
- 87 d) Mapa 4 – Região Administrativa de Samambaia – RA XII;
- 88 e) Mapa 5 – Região Administrativa de Taguatinga – RA III;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 89 f) Mapa 6 – Região Administrativa do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA
90 – RA XXV;
- 91 VIII – Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR.
92 IX – Anexo IX – Quadro de Atividades Agregadas para ONALT
- 93 § 1º Devem ser integrados na base de dados da LUOS os Mapas de Uso do Solo e os Quadros de
94 Parâmetros de Ocupação do Solo relativos aos lotes e projeções contidos nos projetos urbanísticos
95 oriundos de:
- 96 I – novos parcelamentos urbanos do solo aprovados pelo Poder Executivo e registrados em
97 Cartório de Registros de Imóveis do Distrito Federal;
- 98 II – regularização fundiária, realizada pelo Poder Público ou iniciativa privada e aprovada pelo
99 Poder Executivo, conforme disposições do PDOT, e registrados em Cartório de Registros de
100 Imóveis do Distrito Federal.
- 101 § 2º Devem ser incluídas, na base de dados da LUOS, as respectivas Regiões Administrativas,
102 atendidas as disposições do § 1º:
- 103 I – Região Administrativa da Fercal – RA XXXI;
104 II – Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII;
105 III – Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX.
- 106 § 3º A alteração, criação ou extinção de Regiões Administrativas, não implicam a alteração dos
107 Anexos II e III desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS

108
109
110
111 **Art. 3º** São princípios estruturadores da LUOS:

- 112 I – a garantia da função social da propriedade urbana;
- 113 II – a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- 114 III – a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente das ações do Poder
115 Público;
- 116 IV – o desenvolvimento urbano sustentável, a partir da convergência das dimensões social,
117 econômica e ambiental, com reconhecimento do direito à cidade para todos;
- 118 V – a melhoria da qualidade dos espaços urbanos;
- 119 VI – a transparência e equidade no tratamento do solo urbano por meio da simplificação da norma
120 de uso e ocupação do solo;
- 121 VII – o respeito às características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada núcleo
122 urbano do Distrito Federal;
- 123 VIII – a otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana;
- 124 IX – a flexibilização de usos que favoreça as cadeias econômicas nos núcleos urbanos e os
125 arranjos locais, com observância aos condicionantes ambientais e à capacidade de infraestrutura
126 urbana;
- 127 X – a regularização urbanística, considerados os aspectos ambientais e a capacidade da
128 infraestrutura;
- 129 XI – o controle do uso e ocupação do solo urbano com vistas a garantir o interesse público;
- 130 XII – a gestão democrática da cidade com inclusão e participação social.

131



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

132

CAPÍTULO III

133

DOS OBJETIVOS

134 **Art. 4º** São objetivos da LUOS:

135 I – regular o uso e ocupação do solo para ordenar o desenvolvimento urbano sustentável,
136 concebido como parte do processo contínuo de planejamento territorial e urbano;

137 II – estabelecer base normativa única e padronizada de uso e ocupação do solo;

138 III – propiciar a descentralização da oferta de emprego e serviços, de habitação, dos
139 equipamentos de educação, saúde e lazer;

140 IV – evitar a segregação de usos, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição
141 dos locais de emprego e trabalho no Distrito Federal;

142 V – estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que observem a relação das
143 edificações e atividades com os espaços públicos;

144 VI – propiciar a eficácia da fiscalização do uso e da ocupação do solo;

145 VII – viabilizar a implementação das estratégias de ordenamento territorial expressas no PDOT,
146 pertinentes a esta Lei Complementar;

147 VIII – rever os coeficientes de aproveitamento previstos no PDOT, observados os coeficientes
148 máximos definidos por zona urbana, para garantir a coerência entre os critérios de uso e ocupação
149 do solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal;

150 IX – estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que:

151 a) propiciem maior diversidade de usos e atividades para promover a dinâmica urbana e a redução
152 de deslocamentos;

153 b) incentivem o desenvolvimento econômico e social, de modo a contribuir para a sustentabilidade
154 das cadeias produtivas;

155 c) observem a compatibilidade entre os usos e atividades;

156 d) promovam a manutenção de áreas vegetadas internas às propriedades públicas e privadas, com
157 prioridade para a arborização;

158 e) permitam soluções de ventilação e iluminação para as edificações;

159 f) estabeleçam o controle da altura das edificações, considerando a paisagem urbana, os aspectos
160 do ambiente urbano, a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e o entorno dos bens
161 tombados individualmente;

162 g) estabeleçam o controle da volumetria das edificações no lote e evite interferências negativas na
163 paisagem urbana;

164 h) estejam compatíveis com as condicionantes ambientais, decorrentes de instrumentos de políticas
165 públicas;

166 i) estejam adequados à estrutura viária, ao sistema de transporte coletivo e à capacidade das redes
167 de infraestrutura;

168 j) considerem as especificidades de cada núcleo urbano do Distrito Federal;

169 k) estimulem a utilização do transporte coletivo e dos modos não motorizados e não poluentes de
170 deslocamento;

171 l) compatibilizem o equilíbrio entre a mobilidade urbana e o adensamento populacional.

172

CAPÍTULO IV

173

DAS SIGLAS E DEFINIÇÕES

174

175 **Art. 5º** Para os efeitos desta Lei Complementar são utilizadas as seguintes siglas:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 176 I – CBMDF – Corpo de Bombeiro Militar do Distrito Federal;
- 177 II – CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas;
- 178 III – COE-DF – Código de Obras e Edificações do Distrito Federal;
- 179 IV – CONPLAN – Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal;
- 180 V – EP – Equipamento Público Urbano e Comunitário;
- 181 VI – FUNDURB - Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal;
- 182 VII – GB – Gabarito e Normas de Edificação;
- 183 VIII – LODF – Lei Orgânica do Distrito Federal;
- 184 IX – LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal;
- 185 X – MDE – Memorial Descritivo;
- 186 XI – MDE-PH – Memorial Descritivo de Programa Habitacional;
- 187 XII – MDE-RP – Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento;
- 188 XIII – NGB – Normas de Edificação, Uso e Gabarito;
- 189 XIV – ODIR – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- 190 XV – ONALT – Outorga Onerosa de Alteração de Uso;
- 191 XVI – PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal;
- 192 XVII – PR – Planta Registrada;
- 193 XVIII – PUR – Planilha de Parâmetros Urbanísticos;
- 194 XIX – RA – Região Administrativa;
- 195 XX – SICAD – Sistema Cartográfico do Distrito Federal;
- 196 XXI – SITURB – Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal;
- 197 XXII – TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília;
- 198 XXIII – UOS – Unidade de Uso e Ocupação do Solo;
- 199 XXIV – URB – Projeto de Urbanismo.

200 **Art. 6º** Para os efeitos desta Lei Complementar ficam estabelecidas as seguintes definições:

- 201 I – acesso: local de entrada ou saída do lote ou edificação;
- 202 II – afastamento: distância perpendicular entre a edificação e as divisas laterais, frontais e de fundos do lote;
- 203
- 204 III – altura máxima: medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do
- 205 ponto definido como cota de soleira;
- 206 IV – área computável: área de construção coberta e situada no interior do lote ou projeção,
- 207 desconsideradas as áreas que não são computadas no coeficiente de aproveitamento, nos termos
- 208 desta Lei Complementar e do COE-DF;
- 209 V – beiral: prolongamento da cobertura, em balanço, que sobressai dos limites externos da
- 210 edificação;
- 211 VI – brise: elemento construtivo, móvel ou fixo, instalado em fachadas, para proteção solar;
- 212 VII – campus universitário: área onde instituição ou conjunto de instituições de ensino superior
- 213 ou de investigação científica ou tecnológica têm uma parte ou a totalidade de seus serviços
- 214 instalados, como salas de aula, laboratórios e serviços administrativos, residências de estudantes e
- 215 professores e outros serviços complementares às atividades acadêmicas;
- 216 VIII – coeficiente de aproveitamento: índice de construção que multiplicado pela área do lote ou
- 217 projeção, define o seu potencial construtivo;
- 218 IX – coeficiente de aproveitamento básico: potencial construtivo dos lotes ou projeções,
- 219 autorizado de forma não onerosa;
- 220 X – coeficiente de aproveitamento máximo: potencial construtivo máximo dos lotes ou
- 221 projeções, em que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo é autorizada de
- 222 forma onerosa;
- 223 XI – condomínio urbanístico: forma de ocupação do solo composta por unidades autônomas de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 224 uso privativo e áreas comuns condominiais;
- 225 XII – cota altimétrica: valor numérico que representa a altitude de uma dada localização
- 226 geográfica em relação ao nível médio do mar;
- 227 XIII – cota de soleira: cota ou nível altimétrico do lote ou projeção, medida no perfil natural do
- 228 terreno, a partir da qual se mede a altura máxima da edificação e abaixo da qual se considera
- 229 subsolo;
- 230 XIV – diretrizes urbanísticas: documento técnico elaborado pelo Poder Público, para determinada
- 231 área a ser parcelada para fins urbanos, que contém as diretrizes: para o uso e ocupação do solo,
- 232 traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento
- 233 urbano e comunitário, que deverão constar no respectivo projeto urbanístico;
- 234 XV – edifício-garagem: edificação destinada, predominantemente, a estacionamento de veículos;
- 235 XVI – equipamento público: equipamento público urbano e equipamento público comunitário que
- 236 são destinados ao atendimento e execução das políticas públicas de saneamento ambiental,
- 237 infraestrutura, transporte, segurança, saúde, educação, cultura, esporte e lazer e demais serviços
- 238 públicos;
- 239 XVII – fachada ativa: fachada de edificação com permeabilidade física e visual, voltada para o
- 240 logradouro público com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, a fim de possibilitar
- 241 melhor relação entre o espaço público e privado;
- 242 XVIII – galeria: espaço situado dentro dos limites do lote ou projeção, destinado à livre
- 243 circulação de pedestres, nas divisas voltadas para o logradouro público no pavimento com acesso
- 244 direto, no nível da circulação do pedestre, sob o pavimento superior;
- 245 XIX – garagem: local destinado a acesso, guarda, circulação e permanência de veículos
- 246 motorizados e não motorizados;
- 247 XX – guarita: edificação destinada ao controle de acesso e vigilância do imóvel;
- 248 XXI – habitação multifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de mais de uma unidade
- 249 habitacional, nas tipologias de casas e de apartamentos;
- 250 XXII – habitação unifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de uma única unidade
- 251 habitacional;
- 252 XXIII – instalações técnicas: são as áreas nas edificações destinadas a instalações prediais e
- 253 equipamentos técnicos úteis e vinculadas ao seu funcionamento;
- 254 XXIV – licenciamento de atividades econômicas: processo de avaliação para permissão da
- 255 instalação e funcionamento de atividades;
- 256 XXV – lote isolado: lote com todas as divisas voltadas para logradouro público ou servidão de
- 257 passagem;
- 258 XXVI – marquise: estrutura em balanço com função arquitetônica de cobertura a ser implantada
- 259 junto às divisas do lote, em espaço ou logradouro público, para proteção da fachada e abrigo de
- 260 pedestres;
- 261 XXVII – mobiliário urbano: elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de
- 262 natureza utilitária ou não, implantados em espaços públicos e privados;
- 263 XXVIII – parâmetros urbanísticos: conjunto de regras e variáveis que definem o uso e a forma de
- 264 ocupação de um lote ou projeção;
- 265 XXIX – pavimento: espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre os planos de
- 266 dois pisos sucessivos ou entre o piso e a cobertura respectiva;
- 267 XXX – pilotis: espaço térreo de uso público das projeções que objetivam a passagem livre de
- 268 pedestres, a visibilidade e a permeabilidade urbana;
- 269 XXXI – Plano de Ocupação: instrumento que tem por finalidade estabelecer os parâmetros de
- 270 uso e ocupação para determinada área;
- 271 XXXII – projeção: unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal, quando assim registrada em
- 272 Cartório de Registro de Imóveis, com taxa de ocupação obrigatória de 100% de sua área com, no



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 273 mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública;
- 274 XXXIII – lembramento: agrupamento de unidades imobiliárias contíguas para constituição
- 275 de uma única unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites das unidades
- 276 originais;
- 277 XXXIV – subsolo: qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira;
- 278 XXXV – taxa de ocupação: percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção
- 279 horizontal da edificação ao nível do solo;
- 280 XXXVI – taxa de permeabilidade: percentual da área do lote que deve ser mantido permeável e
- 281 com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração, para permitir a absorção e
- 282 infiltração de águas pluviais;
- 283 XXXVII – testada: limite entre o lote ou a projeção e a área pública;
- 284 XXXVIII – testada frontal ou frente do lote ou projeção: divisa definida como tal no projeto de
- 285 urbanismo;
- 286 XXXIX – uso não residencial: uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial;
- 287 XL – via de atividades: via que proporciona alta acessibilidade urbana em áreas com
- 288 diversidade de usos, servida de transporte coletivo, onde o tráfego de pedestres e de ciclistas é
- 289 incentivado.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – UOS

295 **Art. 7º** O uso do solo, nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar, é indicado

296 por UOS no Anexo II – Mapas de Uso do Solo por Região Administrativa.

297 **Parágrafo único.** São categorias de UOS:

298 I – UOS RE – Residencial Exclusivo, onde é permitido o uso exclusivamente residencial e que

299 apresenta três subcategorias:

- 300 a) RE 1 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar;
- 301 b) RE 2 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar
- 302 ou habitação multifamiliar em tipologia de casas;
- 303 c) RE 3 – onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar
- 304 em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não
- 305 com a tipologia de apartamentos;

306 II – UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o

307 uso não residencial simultâneo, e que apresenta 2 subcategorias:

- 308 a) RO 1 – onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado,
- 309 simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico,
- 310 não sendo autorizado o acesso independente e a veiculação de publicidade nas fachadas ou limites
- 311 do lote;
- 312 b) RO 2 – localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o
- 313 uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não
- 314 residencial exclusivamente no pavimento térreo, neste caso é permitido o acesso diretamente aberto
- 315 para a rua e independente da habitação;

316 III – UOS CSIIR – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde

317 são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 318 simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o
319 logradouro público no nível de circulação do pedestre, e que apresenta 3 subcategorias:
- 320 a) CSIIR 1 – localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximo a áreas habitacionais e
321 possuem abrangência local;
- 322 b) CSIIR 2 – localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de
323 atividades, centros e subcentros;
- 324 c) CSIIR 3 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximo a áreas
325 industriais e ocorrem em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do
326 Distrito Federal, sendo de abrangência regional;
- 327 IV – UOS CSIIR NO – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial
328 Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de
329 serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação
330 multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não
331 havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:
- 332 a) CSIIR 1 NO – localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximo a áreas habitacionais
333 e possuem abrangência local;
- 334 b) CSIIR 2 NO – localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de
335 atividades, centros e subcentros;
- 336 V – UOS CSII – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos,
337 simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo
338 proibido o uso residencial, e que apresenta 3 subcategorias:
- 339 a) CSII 1 – localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próximos a áreas habitacionais, com
340 características de abrangência local;
- 341 b) CSII 2 – localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de
342 atividades, centros e subcentros;
- 343 c) CSII 3 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximas a áreas
344 industriais, situadas em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito
345 Federal, sendo de abrangência regional;
- 346 VI – UOS CSIIInd – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são
347 permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e
348 industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial, e
349 apresenta 3 subcategorias:
- 350 a) CSIIInd 1 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com
351 rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e
352 que abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial;
- 353 b) CSIIInd 2 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com
354 rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e
355 que abriga atividades com maior incomodidade ao uso residencial;
- 356 c) CSIIInd 3 – localiza-se em áreas segregadas dos núcleos urbanos, e que abriga atividades de
357 abrangência regional, de maior risco e incomodidade ao uso residencial;
- 358 VII – UOS CSIIIndR – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial,
359 onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços,
360 institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte,
361 sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado a
362 existência de uso não residencial;
- 363 VIII – UOS Inst – Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional, público ou
364 privado;
- 365 IX – UOS Inst EP – Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades
366 inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do Poder Público que



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

367 abriguem, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;
368 X – UOS PAC – Posto de Abastecimento de Combustíveis, onde são obrigatórias as atividades de
369 comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e são permitidas outras atividades comerciais e
370 de prestação de serviços na forma de 3 subcategorias:
371 a) PAC 1 – onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes,
372 facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências;
373 b) PAC 2 – onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes,
374 facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e de prestação
375 de serviço de restaurantes e lanchonetes;
376 c) PAC 3 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes,
377 facultado o uso de prestação de serviço e comércio.

378 **Art. 8º** As atividades permitidas para cada UOS estão definidas no Anexo I – Tabela de Usos e
379 Atividades da LUOS e especificada por usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional,
380 Industrial e Residencial.

381 §1º Na tabela referida no *caput*, as atividades são detalhadas até o nível de subclasse, em
382 conformidade com a hierarquia estabelecida na Classificação Nacional de Atividades Econômicas
383 – CNAE.

384 §2º A tabela referida no *caput* deve ser atualizada pelo órgão gestor do planejamento territorial e
385 urbano, apreciada pelo CONPLAN e aprovada por Decreto do Poder Executivo, sempre que a
386 CNAE for alterada.

387 §3º A atualização de que trata o §2º deve considerar a similaridade das atividades alteradas ou
388 incluídas pela CNAE com as definidas no Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS.

389 §4º Para a utilização do Anexo I – Tabela Geral de Usos e Atividades da LUOS aplica-se
390 subsidiariamente as Notas Explicativas da CNAE Subclasses - versão 2.2, oficialmente editada
391 pela Comissão Nacional de Classificação - CONCLA, do Instituto Brasileiro de Geografia e
392 Estatística – IBGE ou versão superveniente, no caso de atualização.

393 §5º O disposto no *caput* não se aplica na UOS Inst EP, na qual são desenvolvidas atividades pelo
394 Poder Público, inerentes ao desenvolvimento de suas políticas públicas setoriais à exceção da
395 política habitacional.

396 §6º Podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como escritórios de representação de
397 Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1, e são admitidos na UOS RE 2, desde
398 que previamente autorizada pelo respectivo condomínio, quando houver.

399 **Art. 9º** Nas UOS RO 1 e RO 2, as atividades econômicas estão sujeitas ao controle da vizinhança,
400 que pode, a qualquer tempo, solicitar a cassação do licenciamento quando comprovado o seu
401 incômodo ou impacto relacionado a qualquer um dos seguintes aspectos:

- 402 I – segurança da vizinhança;
- 403 II – logística da atividade;
- 404 III – poluição ambiental, atmosférica, sonora ou visual;
- 405 IV – sistema viário.

406 §1º Para instauração do processo de cassação de que trata o *caput* deve ser apresentada
407 manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local e apontados as
408 incomodidades e impactos relacionados ao desenvolvimento da atividade.

409 §2º Considera-se vizinhança para efeitos do disposto neste artigo os moradores confrontantes ou
410 não, os situados na mesma quadra ou conjunto e os demais atingidos pelo incômodo ou impacto
411 onde funciona a atividade econômica.

412 §3º A manifestação deve ser submetida ao respectivo Conselho Local de Planejamento para
413 auxiliar a Administração Regional na análise e decisão.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 414 §4º Este artigo deve ser objeto de regulamentação específica.
415 **Art. 10.** Em lotes ou projeções definidos como UOS Inst e UOS Inst EP são permitidas atividades
416 complementares, desde que simultâneas às atividades previstas nas UOS.
417 §1º As atividades complementares devem integrar o projeto arquitetônico da atividade principal.
418 §2º O licenciamento das atividades complementares fica condicionado ao licenciamento da
419 atividade principal.
420 §3º A atividade principal prevista no §1º e §2º é a permitida nas UOS Inst.
421 §4º A atividade complementar prevista neste artigo é aquela de caráter secundário exercida no
422 mesmo lote ou projeção da atividade principal e deve demonstrar o vínculo, compatibilidade ou
423 apoio à atividade principal.
424 §5º Em caso de campus universitário, as atividades complementares de que trata o §4º são
425 equivalentes às previstas na UOS CSIIR 2.
426 §6º A Carta de Habite-se para as edificações que contemplem exclusivamente atividades
427 complementares ou o licenciamento das atividades somente podem ser emitidos em conjunto ou
428 após aquela da atividade principal.
429 **Art. 11.** É permitida a construção de casa de zeladoria desde que vinculada aos usos industrial,
430 institucional ou residencial na categoria de habitação multifamiliar.
431 **Parágrafo único.** A casa de zeladoria não constitui unidade residencial autônoma e deve ter área
432 máxima de 60,00 m².
433 **Art. 12.** Os lotes e projeções ocupados por entidades religiosas de qualquer culto, por entidades
434 de assistência social e por povos e comunidades tradicionais, passíveis de regularização
435 urbanística, nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 estão sujeitos à
436 destinação específica, indicada em razão da autorização legal, e ficam impedidas de alteração ou
437 extensão da atividade de culto ou assistência social, independentemente da UOS em que se
438 inserem.
439 **Parágrafo único.** A alteração de uso do lote das UOS RE e RO para fins de regularização
440 urbanística efetuada nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, deve ser
441 precedida de realização de estudos urbanísticos e de audiência pública da população interessada,
442 conforme regulamentação específica.
443 **Art. 13.** Os lotes ou projeções que estejam sobrepostos a sistemas viários, infraestrutura, unidades
444 de conservação ou parques ecológicos ou urbanos ou, ainda, a outros lotes ou projeções, devem
445 ser objeto de estudos específicos com vistas à correção das desconformidades.
446 **Art. 14.** Os lotes ou projeções objeto de doação ou concessão de uso pelo Poder Público devem
447 obedecer às disposições de uso e ocupação definidos no respectivo contrato.
448 § 1º É permitida a alteração contratual para os usos previstos na respectiva UOS, respeitado
449 interesse público e legislação pertinente.
450 § 2º São admitidas atividades complementares ao uso institucional nos lotes previstos no *caput*,
451 conforme dispõe o art. 10.
452 § 3º Não se aplicam as disposições contidas no § 1º deste artigo aos imóveis objeto da Lei
453 Complementar 806 de 2009 e sua regulamentação.
454
455

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

- 456
457 **Art. 15.** Os critérios de implantação da edificação no lote ou projeção são estabelecidos pelos
458 seguintes parâmetros de ocupação do solo:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 459 I – coeficiente de aproveitamento básico – CFA B;
460 II – coeficiente de aproveitamento máximo – CFA M;
461 III – altura máxima da edificação – ALT MAX;
462 IV – taxa de permeabilidade mínima – TX PERM;
463 V – taxa de ocupação máxima – TX OCUP;
464 VI – afastamentos mínimos frontais – AFR, de fundos – AFU e laterais – AF LAT;
465 VII – subsolos;
466 VIII – marquises;
467 IX – galerias;
468 X – vagas para veículos;
469 XI – tratamento das divisas.
470 §1º Os parâmetros de ocupação do solo previstos nos incisos I a IX são estabelecidos no Anexo
471 III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa, mediante o
472 agrupamento de lotes ou projeções por faixas com características semelhantes quanto às dimensões,
473 localização e tipologia, segundo cada UOS.
474 §2º Podem existir condicionantes decorrentes de legislações específicas que impossibilitem o
475 atendimento dos limites máximos dos parâmetros de ocupação do solo definido para lote ou
476 projeção.
477 §3º Os bens tombados individualmente podem não atender aos parâmetros de ocupação do solo
478 definidos para o lote ou projeção em decorrência dos atributos e características relacionadas à sua
479 preservação, devendo ser consultado o órgão gestor do patrimônio histórico e cultural competente.
480 **Art. 16.** Para a UOS Inst EP não são definidos parâmetros de ocupação do solo no Anexo III –
481 Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.
482 §1º O projeto arquitetônico para edificações em lote ou projeção da UOS Inst EP deve obedecer:
483 I – à legislação ambiental, quando couber;
484 II – ao afastamento mínimo obrigatório, conforme previsto no Art. 25;
485 III – ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde
486 se localiza;
487 IV – à maior altura estabelecida para as UOS do Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação
488 do Solo por Região Administrativa onde se localiza;
489 V – à taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000m²;
490 VI – às normas federais referentes às restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam
491 afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas
492 VII – às delimitações e diretrizes estabelecidas nas normas distritais e federais para a área de
493 entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília.
494 §2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por dois ou mais equipamentos urbanos
495 ou comunitários, observados os critérios de ocupação relacionados no §1º.

496

497

Seção I

498

Dos Coeficientes de Aproveitamento

499

Art. 17. O coeficiente de aproveitamento é classificado em:

500

I – coeficiente de aproveitamento básico;

501

II – coeficiente de aproveitamento máximo.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 502 § 1º Coeficiente de aproveitamento é o índice de construção que multiplicado pela área do lote ou
503 projeção, define o seu potencial construtivo.
504 § 2º Coeficiente de aproveitamento básico é o potencial construtivo dos lotes ou projeções,
505 autorizado de forma não onerosa.
506 § 3º Coeficiente de aproveitamento máximo é o potencial construtivo máximo dos lotes ou
507 projeções, sendo que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo é autorizada
508 de forma onerosa.

509 **Art. 18.** As áreas de construção cobertas e situadas no interior do lote ou projeção são computadas
510 no coeficiente de aproveitamento.

511 § 1º Excetua-se do *caput* as áreas destinadas:

- 512 I – exclusivamente para vagas de veículos, na forma disciplinada no art. 32;
513 II – a galeria obrigatória voltada para logradouro público;
514 III – a elementos de proteção de fachadas e instalações técnicas reguladas pelo COE-DF;
515 IV – ao pilotis de projeção, quando obrigatório.

516 § 2º A exceção prevista no inciso I do § 1º não se aplica a edifício-garagem e a habitações
517 unifamiliares e multifamiliares, em tipologia de casas.

518 § 3º As áreas previstas no inciso I do § 1º devem estar localizadas no subsolo, sendo facultada a
519 utilização de até 12,00m acima da cota de soleira, desde que:

- 520 I – utilizem a fachada ativa para as UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO, nos termos do art. 43;
521 II – não utilizem a fachada cega no pavimento localizado no nível da circulação dos pedestres nas
522 UOS RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1, CSII 2 e CSIIR 3 nos termos do art. 42.

523 § 4º É vedada a oferta de vagas acima da cota de soleira em projeção com exigência de pilotis.
524

Seção II

Das alturas máximas das edificações

525
526
527 **Art. 19.** As edificações devem respeitar as alturas máximas definidas para o lote ou projeção.

528 § 1º A altura máxima da edificação é a medida vertical entre a cota de soleira e o ponto mais alto
529 da edificação, excluídos os seguintes elementos:

- 530 I – caixas d'água e barriletes;
531 II – castelos d'água;
532 III – casas de máquinas destinadas a infraestrutura predial;
533 IV – antenas para televisão;
534 V – para-raios;
535 VI – infraestruturas para redes de telecomunicações;
536 VII – chaminés;
537 VIII – campanários;
538 IX – silos;
539 X – exaustores e condensadoras de ar-condicionado;
540 XI – placas solares.

541 § 2º Para aplicação do disposto no inciso I do § 1º o limite superior da caixa d'água não pode
542 exceder 4,50m em relação à face superior da laje de cobertura do último pavimento.

543 § 3º A altura máxima da infraestrutura para redes de telecomunicações é definida em legislação
544 específica.

545 § 4º As edificações de uso industrial nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 podem ultrapassar
546 o limite máximo da altura estabelecido para o lote no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação
547 do Solo por Região Administrativa, desde que comprovada a necessidade técnica para o



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

548 funcionamento da atividade, pelo autor do projeto.

549 **Art. 20.** A altura máxima da edificação e dos elementos definidos no art. 19 devem obedecer:

550 I – às normas federais referentes às restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam
551 afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas;

552 II – as delimitações e diretrizes estabelecidas nas normas distritais e federais para a área de entorno
553 do Conjunto Urbanístico de Brasília.

554 **Art. 21.** Os critérios que devem ser utilizados para definição da cota de soleira dos lotes e projeções
555 estão estabelecidos no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região
556 Administrativa, como:

557 I – ponto médio da edificação, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno
558 medida no ponto médio da edificação;

559 II – cota altimétrica média do lote, resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices ou
560 pontos notáveis do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que
561 não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou
562 projeção;

563 III – ponto médio da testada frontal, correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada
564 frontal do lote ou projeção.

565 §1º O órgão responsável pela aprovação de projeto de arquitetura deve fornecer a cota altimétrica
566 do ponto definido como cota de soleira para cada lote ou projeção, medida no perfil natural do
567 terreno, de acordo com as curvas de nível das plantas SICAD em escala cadastral.

568 §2º Pode ser utilizado levantamento topográfico ou outro método para obtenção da medida do
569 perfil natural do terreno nas áreas não contempladas pelas plantas SICAD em escala cadastral.

570 **Seção III**

571 **Da Taxa de Permeabilidade Mínima**

572 **Art. 22.** A taxa de permeabilidade mínima é o percentual mínimo da área do lote registrada em
573 cartório que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de
574 estratos arbóreo, arbustivo e forração, com as seguintes funções:

575 I – absorção e infiltração de águas pluviais;

576 II – manutenção da disponibilidade e da qualidade de recursos hídricos na bacia hidrográfica;

577 III – eficiência do sistema de drenagem pluvial;

578 IV – qualidade do espaço urbano, associada à permanência de áreas com cobertura vegetal, que
579 favoreçam o conforto ambiental urbano.

580 *Parágrafo único.* A taxa de permeabilidade definida para o lote pode ser atendida parcialmente
581 por meio da instalação de sistema de infiltração artificial de águas pluviais, conforme legislação
582 específica.

583 **Seção IV**

584 **Da Taxa de Ocupação Máxima**

585 **Art. 23.** A Taxa de Ocupação Máxima é o percentual máximo da área do lote registrada em cartório
586 que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

587 **Art. 24.** A Taxa de Ocupação Máxima não inclui os elementos de composição, proteção de
588 fachadas, com largura máxima de 1,50m.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

589

Seção V

590

Dos Afastamentos Mínimos Obrigatórios

591 **Art. 25.** Os Afastamentos Mínimos Obrigatórios para o lote são as distâncias mínimas entre a
592 edificação e as divisas laterais, frontais e de fundos, definidas para garantir adequada insolação e
593 ventilação dos logradouros públicos e das edificações, restrições ambientais, passagens de redes,
594 entre outros.

595 § 1º São exigidos afastamentos mínimos obrigatórios nas seguintes situações:

596 I – por exigência do parcelamento, quando previstos no Anexo III – Quadros de Parâmetros de
597 Ocupação do Solo por Região Administrativa;

598 II – sempre que houver abertura de vãos de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações
599 voltadas para às divisas de lotes vizinhos, na forma definida no Anexo IV – Afastamentos Mínimos
600 Laterais e de Fundos;

601 III – edificação com altura superior a 12,00m situadas em lotes com área superior a 600m²,
602 independentemente da abertura de vãos de aeração ou iluminação voltados para as divisas de lotes
603 vizinhos, na forma definida no Anexo IV – Quadro de Afastamentos Mínimos Laterais e de
604 Fundos.

605 § 2º O afastamento de que trata o inciso II do § 1º deve permitir, ao longo de toda a extensão das
606 aberturas, a inscrição de um círculo com o diâmetro de dimensão definida no Anexo IV –
607 Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos.

608 § 3º O previsto no Anexo IV – Quadro de Afastamentos Mínimos Laterais e de Fundos não se
609 aplica para os lotes das UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2, que deve garantir o afastamento mínimo
610 1,50m em relação a divisa do lote, quando houver abertura, respeitado o inciso I do § 1º.

611 § 4º Os afastamentos exigidos nos incisos II e III do § 1º não se aplicam aos lotes isolados.

612 § 5º Quando houver diferença entre o afastamento mínimo estabelecido no Anexo III – Quadros
613 de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa e no Anexo IV – Afastamentos
614 Mínimos Laterais e de Fundos, deve ser adotado o afastamento de maior valor.

615 **Art. 26.** Podem ser construídos nas áreas de afastamentos obrigatórios os seguintes elementos:

616 I – guaritas;

617 II – castelos d'água;

618 III – piscinas descobertas;

619 IV – instalações técnicas enterradas;

620 V – elementos de composição e proteção de fachadas reguladas pelo COE-DF;

621 VI – áreas pavimentadas descobertas;

622 VII – centrais de gás liquefeito de petróleo – GLP, respeitadas as normas definidas pelo CBMDF;

623 VIII – relógios e medidores de serviços públicos das respectivas concessionárias.

624 §7º As guaritas devem observar as seguintes dimensões:

625 I – área máxima de 12,00m², quando composta de uma única edificação, incluído sanitário;

626 II – área máxima de 10,00m², cada guarita, quando composta por 2 edificações, incluído sanitário.

627 §8º As construções permitidas em áreas de afastamento obrigatório não podem desrespeitar a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

628 taxa de permeabilidade fixada para o lote, observadas as disposições previstas no parágrafo único
629 do art. 22.

630 **Seção VI**

631 **Da Utilização dos Subsolos**

632 **Art. 27.** Considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira.

633 **Art. 28.** O subsolo nos lotes ou projeções é definido da seguinte forma:

634 I – proibido;

635 II – permitido – tipo 1, respeitados todos os parâmetros definidos para o lote ou projeção;

636 III – permitido – tipo 2, respeitados os parâmetros definidos para o lote ou projeção, exceto a taxa
637 de ocupação e os afastamentos mínimos obrigatórios.

638 §1º A ocupação do subsolo previsto no inciso III é permitida apenas nos trechos de subsolo
639 situados abaixo do perfil natural do terreno.

640 §2º A construção de subsolo, quando permitida, pode ocorrer em mais de um pavimento.

641 §3º Nas hipóteses previstas nos incisos II e III, o subsolo pode seguir a solução de atendimento
642 parcial da taxa de permeabilidade fixada para o lote, nos termos do parágrafo único do art. 22.

643 **Seção VII**

644 **Das Galerias Obrigatórias e Marquises**

645 **Art. 29.** A galeria obrigatória é o espaço coberto da edificação, situado dentro dos limites do lote
646 ou projeção, destinado à livre circulação de pedestres, a ser implantado nas divisas voltadas para o
647 logradouro público no pavimento com acesso direto, no nível da circulação do pedestre.

648 §1º A construção de galeria obrigatória, sua dimensão mínima e localização são definidas no
649 Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

650 **Art. 30.** A marquise é a estrutura em balanço com função arquitetônica de cobertura a ser
651 implantada junto às divisas do lote, em logradouro público, para proteção da fachada e abrigo de
652 pedestres.

653 §1º A construção de marquise é definida no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do
654 Solo por Região Administrativa como:

655 I – proibida;

656 II – obrigatória;

657 III – não exigida.

658 §2º As dimensões da marquise definida como obrigatória estão estabelecidas no Anexo III –
659 Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

660 §3º A marquise de que trata o inciso III do §1º é opcional e quando construída deve ter largura
661 máxima de 3,00m.

662 §4º A marquise em área pública contígua à edificação deve respeitar a distância mínima de 0,70m
663 do meio-fio e pé-direito de, no mínimo, 2,50m.

664 §5º Nos lotes em que for obrigatória a construção de marquise, essa deve ser construída de forma
665 contínua ao longo do alinhamento das divisas do lote voltadas para o logradouro público.

666



667

Seção VIII

668

Das Vagas para Veículos Internas ao Lote ou Projeção

669 **Art. 31.** A exigência e o cálculo de vagas são definidos em função da atividade e da localização
670 do lote ou projeção em relação ao transporte público de média e alta capacidade, que qualifica o
671 seu grau de acessibilidade.

672 § 1º Considera-se transporte público de média e alta capacidade as linhas de trem, metrô, Veículos
673 Leves sobre Trilhos – VLT, Veículos Leves sobre Pneus – VLP, corredores de ônibus e vias
674 servidas com alta densidade de linhas de transporte público coletivo por ônibus.

675 § 2º São classificados com alto grau de acessibilidade os lotes e projeções localizados:

676 I – inteiramente contidos a uma distância de 150,00m paralelo ao eixo da linha de transporte
677 público de média e alta capacidade;

678 II – parcialmente contidos na área definida no inciso I, desde que não ultrapassem a distância de
679 300,00m medida paralelamente ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade;

680 III – inteiramente contidos numa circunferência de raio de 400,00m do centro das estações e
681 terminais de transporte público de média e alta capacidade;

682 IV – parcialmente contidos na área definida no inciso III, desde que não ultrapassem uma
683 circunferência de raio de 600,00m do centro das estações e terminais de transporte público de
684 média e alta capacidade.

685 § 3º O eixo das linhas e o centro das estações e terminais de transporte público de média e alta
686 capacidade estão representados no Anexo VI – Mapa da Rede de Transporte para Exigência de
687 Vagas.

688 § 4º O mapa de que trata o § 3º deve ser atualizado por ato do Poder Executivo em razão da
689 implantação e funcionamento de novas linhas do sistema de transporte público de média e alta
690 capacidade.

691 **Art. 32.** A área destinada para vagas de veículos de modo não oneroso no interior do lote é
692 estabelecida pela fórmula: $A_{VAGAS} = A_{LOTE} \times C_{MÁXIMO} \times I_{VAGAS}$, onde:

693 I – A_{VAGAS} corresponde à área destinadas às vagas de veículos e respectivas áreas de circulação
694 e manobra no interior do lote ou projeção de modo não oneroso;

695 II – A_{LOTE} corresponde a área do lote;

696 III – $C_{MÁXIMO}$ corresponde ao coeficiente máximo do lote;

697 IV – I_{VAGAS} corresponde ao índice de vagas definido de acordo com o grau de acessibilidade do
698 lote ou projeção, da seguinte forma:

699 a) 0,4 para lotes ou projeções situados em áreas de alta acessibilidade;

700 b) 0,6 para lotes ou projeções não situados em áreas de alta acessibilidade.

701 § 1º Em lotes ou projeções inseridos em área de alta acessibilidade, é permitida a oferta de vagas
702 em área superior ao disposto no *caput* com desconto no potencial construtivo

703 § 2º Em lotes ou projeções não inseridos em área de alta acessibilidade, é permitida a oferta de
704 vagas em área superior ao disposto no *caput* com desconto no potencial construtivo ou pagamento
705 em pecúnia, mediante contrapartida de vagas.

706 § 3º A contrapartida de vagas de que trata o § 2º é calculada pela fórmula $CV = (AE * VM) / 2$,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

707 onde:

708 I – CV é o valor a ser pago pela contrapartida de vagas;

709 II – AE corresponde a área total excedente destinada a vaga de veículos na edificação, além da
710 concedida de forma não onerosa nos termos do *caput*;

711 III – VM corresponde à média do maior valor do metro quadrado de construção por Região
712 Administrativa calculado com referência no anexo II da pauta de valores de imóveis para
713 incidência do IPTU no exercício fiscal corrente do cálculo, considerando todas as naturezas fiscais
714 de uso existentes na RA.

715 § 4º Aplica-se o redutor de 50% na cobrança da contrapartida de vagas de que trata o §3º deste
716 artigo quando destinadas a estacionamento rotativo inserido no raio de 400,00m do centro das
717 estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade.

718 § 5º O estacionamento rotativo de que trata o §4º deste artigo deve ser gravado no memorial de
719 incorporação do empreendimento, vedadas a sua alteração para qualquer outro uso e sua
720 vinculação a unidade imobiliária.

721 § 6º Os recursos decorrentes da contrapartida de vagas devem ser destinados ao FUNDURB.

722 **Art. 33.** A exigência mínima de vagas de veículos no interior dos lotes ou projeções não se aplica:

723 I – aos lotes ou projeções classificados como de alta acessibilidade;

724 II – aos lotes, únicos ou remembrados, com testada inferior ou igual a 16,00m ou com área menor
725 ou igual a 400,00m²;

726 III – às edificações tombadas e preservadas pela legislação de bens culturais, quando comprovada
727 a impossibilidade de criação de vagas sem descaracterizar a edificação;

728 IV – às edificações inseridas na Política Habitacional de Interesse Social do Distrito Federal.

729 **Art. 34.** Para o cálculo da quantidade mínima de vagas de veículos exigida, aplica-se a fórmula:
730 $Q_{VAGAS} = A_{COMP} \times P_{VAGAS}$, onde:

731 I – Q_{VAGAS} corresponde à quantidade de vagas exigidas para o lote ou projeção;

732 II – A_{COMP} corresponde à área computável efetivamente licenciada;

733 III – P_{VAGAS} corresponde ao parâmetro de exigência de vagas por uso e atividade, previsto no
734 Anexo IV – Quadro de Exigência de Vagas de Veículos.

735 §1º Nos casos em que houver diferentes usos ou atividades num mesmo lote, o cálculo das vagas
736 deve ser proporcional à área computável dos respectivos usos e atividades.

737 §2º Nos casos de reforma de edificação com acréscimo de área, A_{COMP} corresponde à área
738 computável acrescida, respeitada a proporcionalidade referida no §1º deste artigo.

739 §3º Deve ser previsto 0,5% do total de vagas de veículos exigidas com ponto de recarga para
740 automóveis elétricos e híbridos nos estacionamentos e garagens privados com mais de 200 vagas.

741 **Art. 35.** As vagas de bicicleta exigidas devem estar localizadas em pavimentos de acesso.

742 Parágrafo único. No mínimo, 10% das vagas exigidas para bicicleta devem ser providos em
743 paraciclos no pavimento de acesso principal de pedestres.

744 **Art. 36.** A exigência de vestiário para usuários de bicicletas é obrigatória para os
745 empreendimentos cujos usos e atividades estejam indicadas no Anexo IV – Quadro de Vagas de
746 Veículos.

747 Parágrafo único. Os empreendimentos que apresentarem vestiários de acesso público geral com
748 infraestrutura adequada e compatível com as necessidades dos usuários de bicicletas estão isentos
749 de destinar o vestiário exigido nos moldes desta Lei Complementar.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

750 **Art. 37.** É facultada a instalação de, no máximo, 1 vaga de motocicleta para cada 20 vagas
751 destinadas a automóvel no interior do lote ou projeção para atender à exigência mínima de vagas
752 de veículos.

753 **Art. 38.** É facultado o cumprimento parcial ou integral das vagas de veículos exigidas no interior
754 do lote ou projeção, mediante averbação de vagas em edifício-garagem, contido em um raio de
755 400,00m do entorno da edificação.

756 **Art. 39.** As vagas destinadas a veículos de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida,
757 idosos e vagas de bicicletas devem estar localizadas no interior do lote ou projeção, nos termos de
758 legislação específica.

759 **Art. 40.** As exigências para vagas especiais, vagas de carga e descarga, vagas de ambulâncias,
760 segurança e vagas para ônibus devem seguir regulamentação específica.

761 **Seção IX**

762 **Do Tratamento das Divisas dos Lotes**

763 **Art. 41.** É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que respeitadas as seguintes
764 condicionantes:

765 I – altura máxima de 2,50m;

766 II – divisas voltadas para logradouros públicos devem manter, no mínimo, 70% de transparência
767 visual;

768 III – divisas com lotes vizinhos podem ser cercadas com qualquer elemento construtivo ou vegetal.

769 §1º É facultado o atendimento das condicionantes previstas:

770 I – nos incisos I e II do *caput*, para os lotes destinados a uso institucional, justificada pela
771 característica da atividade ou quando exigida em norma específica das Secretarias de Estado do
772 Distrito Federal competente;

773 II – no inciso II do *caput* para os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2, nas divisas de fundo e
774 laterais voltada para logradouros públicos desde que o cercamento seja como cerca-viva.

775 §2º É proibido o cercamento de:

776 I – projeções;

777 II – galerias;

778 III – fachadas ativas.

779 **Art. 42.** É vedada a fachada cega voltada para o logradouro público e localizada no nível da
780 circulação dos pedestres:

781 I – nas UOS CSIIR 1 e CSII 2;

782 II – quando houver apenas uso não residencial na UOS CSIIR 2, CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO.

783 § 1º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, a fachada cega corresponde às fachadas com
784 até 50% de permeabilidade física ou visual de qualquer natureza.

785 § 2º Não se aplica a exigência estabelecida no *caput* para as fachadas afastadas, no mínimo,
786 5,00m da divisa do lote com o logradouro público quando este recuo for ajardinado.

787 § 3º O disposto no *caput* não se aplica a lotes isolados e edificações do uso institucional.

788 **Art. 43.** É obrigatória a fachada ativa:

789 I – quando houver o uso residencial na UOS CSIIR 2;

790 II – quando houver áreas destinadas para vagas de veículos acima do subsolo nas UOS CSIIR 2
791 e CSIIR 2 NO, conforme previsto no inciso I, § 3º, Art. 18



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

792 Parágrafo único. A fachada ativa deve estar localizada no pavimento do nível da circulação dos
793 pedestres voltado para o logradouro público e observar os seguintes critérios:

794 I – ter, no mínimo, 50% de permeabilidade visual até a altura de 3,00m;

795 II – ter, no mínimo, 40% da soma das testadas do lote constituídas por unidades imobiliárias de
796 uso não residencial com acesso direto ao logradouro público, sendo facultado o recuo;

797 III – não ter cercamento entre a fachada da edificação e o logradouro público;

798 IV – não ter vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua extensão, permitidos o
799 embarque e desembarque e os acessos de veículos ao interior do lote.

800 Parágrafo único. A saída de emergência e os acessos a depósitos e estacionamento de veículos
801 motorizados não são considerados permeabilidade visual ou acesso direto ao logradouro público.

802 **Seção X**

803 **Dos Pilotis Obrigatórios**

804 **Art. 44.** É obrigatória a construção de edificação sobre pilotis quando exigido no Anexo III –
805 Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.

806 § 1º O pilotis deve ser situado no nível térreo e pode ter ocupação com compartimentos fechados
807 de no máximo 40% de sua área.

808 § 2º Os compartimentos fechados previstos no § 1º compreendem as portarias, casa de zeladoria,
809 vestiário para funcionários, guarita, medidores, área de lazer, guarda de bicicletas e depósito.

810 **CAPÍTULO III**

811 **DAS UNIDADES ESPECIAIS**

812 **Art. 45.** São estabelecidas Unidades Especiais – UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes
813 que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 7º assim designadas:

814 I – UE 1 – mobiliário urbano;

815 II – UE 2 – praça e parque infantil;

816 III – UE 3 – Aeroporto, polo ou parque tecnológico, e campus universitário;

817 IV – UE 4 – Polo 1 da Região Administrativa do Lago Norte e Polo 11 da Região Administrativa
818 do Lago Sul;

819 V – UE 5 – necrópole;

820 VI – UE 6 – Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;

821 VII – UE 7 – Presídio ou Penitenciária;

822 VIII – UE 8 – Centrais Elétricas FURNAS e Unidades de Triagem, Tratamento, Transbordo e
823 Destinação Final de Resíduos;

824 IX – UE 9 – Ponto de Atração da Região Administrativa do Lago Norte;

825 X – UE 10 – Estação do Metrô.

826 §1º As UE constam no Anexo II – Mapas de Uso do Solo por Regiões Administrativas.

827 §2º Para a implantação de novos mobiliários urbanos, praças e parques infantis, não é exigida a
828 constituição de unidades imobiliárias.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 829 §3º As UE dos incisos III e V a IX também são denominadas Área de Gestão Específica.
830 **Art. 46.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo para as UE previstas nos incisos III e V a IX do
831 art. 45 devem ser definidos em Plano de Ocupação aprovado pelo órgão gestor do planejamento
832 territorial e urbano.
- 833 §1º Os Planos de Ocupação previsto no *caput* devem ser elaborados pelo responsável da respectiva
834 UE de acordo com o estabelecido no Termo de Referência emitido pelo órgão gestor do
835 planejamento territorial e urbano.
- 836 §2º O Termo de Referência previsto no §2º deve apresentar as diretrizes urbanísticas para uso e
837 ocupação da UE, a serem seguidas na elaboração do Plano de Ocupação.
- 838 §3º Os parâmetros de usos previstos no *caput* devem ser estabelecidos com referência na Tabela
839 de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.
- 840 §4º Os parâmetros de ocupação previstos no *caput* são os listados no art. 15.
- 841 §5º Os Planos de Ocupação previstos no *caput* devem ser submetidos à aprovação do CONPLAN.
842 **Art. 47.** Os parâmetros de uso e ocupação do Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul são
843 os estabelecidos no contrato de concessão de uso firmado com a TERRACAP, passível de revisão,
844 motivada por interesse público.
- 845 **Art. 48.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo da UE 10 são os constantes nos respectivos
846 instrumentos urbanísticos aprovados, admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII
847 2.
- 848 Parágrafo único. É obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do
849 Distrito Federal;

CAPÍTULO IV

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL

- 850
851
- 852 **Art. 49.** É admitida a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e
853 lubrificantes em lote das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, de forma simultânea
854 com:
- 855 I – supermercado;
856 II – hipermercado;
857 III – *shopping center*;
858 IV – indústrias;
859 V – concessionária de veículos;
860 VI – terminal de transporte;
861 VII – garagem de ônibus;
862 VIII – clube;
863 IX – serviço de armazenamento.
- 864 § 1º A previsão do *caput* não se aplica às exceções discriminadas por UOS no Anexo I – Tabela
865 de Usos e Atividades da LUOS.
- 866 § 2º A implantação de atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes prevista no
867 *caput* é condicionada:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 868 I – ao pagamento da ONALT;
- 869 II – à aplicação de outros instrumentos urbanísticos, ambientais, de trânsito e segurança, exigidos
870 em legislação específica.
- 871 § 3º Na situação admitida no *caput* devem ser obedecidos os parâmetros de ocupação
872 estabelecidos para a UOS referente ao lote.
- 873 **Art. 50.** As atividades da UOS PAC 2 podem substituir os parâmetros de uso e ocupação originais
874 do lote nas seguintes UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3.
- 875 §1º A admissibilidade das atividades da UOS PAC 2 prevista no *caput* não constitui alteração de
876 categoria de UOS.
- 877 §2º A admissibilidade das atividades da UOS PAC 2 nas UOS citadas no *caput* é sujeita às
878 seguintes condicionantes:
- 879 I – pagamento da ONALT relativo à atividade de comércio varejista de combustíveis e
880 lubrificantes;
- 881 II – aplicação de outros instrumentos urbanísticos e ambientais, exigidos em legislação específica.
- 882 §3º As disposições do §2º não se aplicam aos postos de abastecimento de combustível
883 regularmente licenciados até a data da publicação desta Lei Complementar.
- 884 **Art. 51.** As unidades imobiliárias das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 que
885 alterarem suas atividades para as constantes da UOS PAC 2, nos termos do art. 49, devem adotar
886 os seguintes parâmetros de ocupação:
- 887 a) coeficiente de aproveitamento básico de 0,50;
888 b) coeficiente de aproveitamento máximo de 0,50;
889 c) altura máxima de 8,50m, incluída a cobertura;
890 d) cota soleira no ponto médio da testada frontal;
891 e) taxa de ocupação de 50%, excluída a cobertura;
892 f) afastamentos obrigatórios AFR, AFU, AF ESQ e AF DIR de 1,50m;
893 g) subsolo permitido – tipo 1.
- 894 **Art. 52.** Para os lotes da UOS PAC 1, situados no canteiro central da Estrada Parque Dom Bosco
895 – EPDB, na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, registrados em Cartório de Registro de
896 Imóveis com base no Projeto de Urbanismo – URB 156/92, é permitido o avanço da cobertura em
897 área pública com 2,70m na maior dimensão e 5,00m na menor dimensão do lote.

898

899

CAPÍTULO V

DO USO E OCUPAÇÃO NOS NOVOS PARCELAMENTOS URBANOS DO SOLO E DECORRENTES DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 902 **Art. 53.** Os parâmetros de uso e ocupação para os lotes e projeções decorrentes de novos projetos
903 de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem ser definidos de
904 acordo com a metodologia estabelecida nesta Lei Complementar.
- 905 § 1º Os parâmetros de uso, previstos no *caput*, devem ser classificados em conformidade com as
906 categorias de UOS previstas no parágrafo único do Art. 7º e constar em Mapa de Uso do Solo.
- 907 § 2º Os parâmetros de ocupação, previstos no *caput*, devem ser definidos em Quadro de
908 Parâmetros de Ocupação do Solo:
- 909 I – com base nas faixas de áreas previstas no Anexo III – Quadro de Parâmetro de Ocupação do



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 910 Solo da respectiva Região Administrativa; ou
911 II – mediante a criação de nova faixa com agrupamento de lotes ou projeções com características
912 semelhantes, quanto às dimensões, localizações e tipologias.
913 § 3º A possibilidade de remembramento de lotes de UOS diferentes nos novos projetos de
914 parcelamentos urbano do solo ou nos decorrentes de regularização fundiária deve ser prevista em
915 Mapa de Remembramento de UOS Diferentes e condicionado aos critérios estabelecidos no art.
916 59.
917 § 4º Os Mapas de Uso do Solo, os Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo e os Mapas de
918 Remembramento de UOS Diferentes previstos neste artigo devem ser integrados na base de dados
919 da LUOS, nos termos definidos no § 1º do art. 2º desta Lei Complementar.
920 § 5º As áreas definidas como a parcelar ou de parcelamento futuro nos projetos urbanísticos
921 registrados em Cartório de Registro de Imóveis enquadram-se neste artigo.
922 **Art. 54.** As diretrizes urbanísticas, emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano
923 nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e no PDOT, após a publicação
924 desta Lei Complementar, devem indicar as UOS e os parâmetros gerais de ocupação definidas para
925 o parcelamento urbano do solo e de projeto de regularização fundiária.
926 **Art. 55.** As alterações de parcelamento, incluído o desdobro, promovidas pelo Poder Público em
927 projetos urbanísticos registrados em Cartório de Registro de Imóveis localizados nas Regiões
928 Administrativas abrangidas por esta Lei Complementar, que não se enquadrem em
929 remembramento, devem:
930 I – observar as diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e
931 urbano do Distrito Federal para a área, nos termos do art. 54 desta Lei Complementar;
932 II – observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos
933 novos parcelamentos urbanos do solo, conforme art. 53 desta Lei Complementar;
934 III – ser precedida de estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração;
935 IV – ser precedida de participação popular;
936 V – ser precedida dos procedimentos de afetação e desafetação quando envolver bens públicos,
937 nos termos do art. 51 da LODF;
938 VI – ser aprovada pelo CONPLAN, ouvidos os respectivos Conselhos Locais de Planejamento –
939 CLPs;
940 VII – ser aprovada por ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO VI

REMEMBRAMENTO DE LOTES

- 941
942
943
944 **Art. 56.** O remembramento é a fusão ou unificação de 2 ou mais lotes contíguos para a formação
945 de um único lote, com dimensão maior, resultando na modificação das confrontações e limites dos
946 lotes originais.
947 **Art. 57.** É permitido desfazer o remembramento de lotes, desde que retorne exatamente às
948 dimensões, confrontações e limites dos lotes originais.
949 Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação dos lotes previstos no *caput* retornam aos
950 definidos nesta Lei Complementar para os lotes na condição anterior ao remembramento.
951 **Art. 58.** É permitido o remembramento de lotes de mesma UOS, sendo que lotes remembrados:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 952 I – de uma mesma faixa seguem os parâmetros de ocupação da faixa original;
953 II – de faixas distintas seguem os parâmetros de ocupação do lote que tem maior área;
954 III – da UOS CSIIIndR é proibido abrigar o uso residencial.

955 **Art. 59.** Somente é permitido o remembramento de lotes com UOS diferentes quando previsto no
956 Anexo VII – Mapas de Remembramento entre UOS Diferentes por Região Administrativa,
957 condicionado aos seguintes critérios:

- 958 I – os parâmetros de uso e ocupação para o lote resultante de remembramento de lotes de UOS
959 diferentes são os da UOS que admite mais atividades econômicas;
960 II – é obrigatório o uso não residencial voltado para acesso do lote da UOS que admite mais
961 atividades econômicas.

962 **Art. 60.** O remembramento é aprovado no ato do licenciamento da construção da edificação no
963 qual deve constar a indicação das características e confrontações, localização, área e
964 endereçamento do lote advindo do remembramento.

965 §1º O órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal deve se
966 manifestar, previamente ao ato do licenciamento da edificação, sobre os acessos, cota de soleira do
967 lote resultante e fachadas no limite do lote, quando o remembramento dos lotes resultar em:

- 968 I – área de lote superior a 2.500m²;
969 II – testada igual ou maior que 100m; ou
970 III – testadas voltadas para mais de uma via ou logradouro público.

971 §2º É facultada ao proprietário o remembramento sem solicitação de licenciamento da construção
972 da edificação, que deve ser realizada por ato próprio do órgão gestor do planejamento territorial e
973 urbano.

974 §3º Os atos de aprovação do remembramento previstos no caput e no §2º de que trata este artigo
975 constituem documentos hábeis para fins de encerramento das matrículas originais e a abertura de
976 nova matrícula.

977

978

TÍTULO III

979

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

980 **Art. 61.** Para aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definidos por esta Lei
981 Complementar, podem ser utilizados os instrumentos jurídicos previstos no Capítulo III do Título
982 IV do PDOT, bem como outros instrumentos definidos em legislação específica.

983

984

CAPÍTULO I

985

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

986 **Art. 62.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR constitui autorização pela utilização
987 do potencial construtivo exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite
988 estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo para a unidade imobiliária, mediante
989 contrapartida.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 990 §1º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são definidos conforme Anexo III –
991 Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo por Região Administrativa.
- 992 §2º A fórmula de cálculo da contrapartida financeira e os procedimentos administrativos para
993 aplicação da ODIR são estabelecidos pela Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, e legislação
994 superveniente.
- 995 **Art. 63.** A ODIR aplica-se à todas as unidades imobiliárias das Regiões Administrativas – RA
996 abrangidas por esta Lei Complementar, excetuando-se:
- 997 I – aquelas destinadas à Habitação de Interesse Social, no âmbito da Política Habitacional do
998 Distrito Federal, conforme regulamentação;
- 999 II – aquelas localizadas nas UOS Inst EP ou imóvel de propriedade do Poder Público.
- 1000 **Parágrafo único.** Nas áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas
1001 Consorciadas, definidas nos termos do PDOT, a ODIR deve ser regida exclusivamente pelas
1002 disposições de suas leis específicas, inclusive quanto às regras de contrapartida.
- 1003 **Art. 64.** Para fins de aplicação da fórmula de cálculo da contrapartida financeira, ficam definidos
1004 o Coeficiente de Ajuste Y, previstos no Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR
1005 que entra em vigor 3 anos após a publicação desta Lei Complementar.
- 1006 §1º O Coeficiente de Ajuste Y aplica-se a todas as unidades imobiliárias das Regiões
1007 Administrativas abrangidas por esta Lei Complementar inclusive os parcelamentos previstos nos
1008 § 1º e § 2º do art. 2º.
- 1009 §2º Até a entrada em vigor do Anexo VIII – Quadro de Coeficiente de Ajuste da ODIR
1010 mencionada no *caput* é aplicado o Coeficiente de Ajuste Y vigente até a data de publicação desta
1011 Lei Complementar.
- 1012 **Art. 65.** A utilização dos potenciais construtivos concedidos deve ser monitorada pelo órgão gestor
1013 do planejamento territorial e urbano, nos termos da regulamentação específica.

1014
1015

CAPÍTULO II

1016

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

- 1017 **Art. 66.** A Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT constitui autorização de alteração ou
1018 extensão dos usos ou atividades em relação ao definido na norma original e permitidos nesta Lei
1019 Complementar que venham a acarretar a valorização de unidades imobiliárias, mediante
1020 contrapartida.
- 1021 §1º Não se configura alteração ou extensão dos usos ou atividades para aplicação da ONALT as
1022 seguintes situações:
- 1023 I - mudança de grupo, classe ou subclasse em uma mesma atividade, constante do Anexo I –
1024 Tabela de Usos e Atividades da LUOS;
- 1025 II mudança entre as atividades agregadas em um mesmo conjunto e vinculado a um mesmo uso
1026 nos termos do Anexo IX – Quadro de Atividades Agregadas para ONALT.
- 1027 §2º – Excetuam-se do §1º as mudanças:
- 1028 I – do grupo habitação unifamiliar para a habitação multifamiliar;
- 1029 II – de qualquer grupo da atividade comércio varejista para o grupo comércio varejista de
1030 combustível.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 1031 III – de qualquer grupo da atividade de alojamento para o grupo hotéis e similares.
1032 §3º Quando o arranjo resultante dos usos ou atividades configurar edificação caracterizada como
1033 shopping center ou centro comercial é devida a ONALT.
1034 §4º A forma de cálculo da contrapartida financeira e os procedimentos administrativos para
1035 aplicação da ONALT são estabelecidos pela Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, e
1036 sua regulamentação.
1037 §5º Considera-se norma original, para fins de cálculo da ONALT:
1038 I – a norma vigente para a unidade imobiliária na data da publicação da Lei Complementar nº
1039 17, de 28 de janeiro de 1997;
1040 II – a primeira norma estabelecida para a unidade imobiliária, sem normativo preexistente, quando
1041 publicada após 28 de janeiro de 1997.
1042 §6º Nos casos onde já houver sido paga a ONALT em decorrência de alteração ou extensão de
1043 uso, a cobrança por nova alteração tomará por referência o uso outorgado.

1044 **Art. 67.** A ONALT não é aplicada para as unidades imobiliárias:

- 1045 I – localizadas nas UOS RO 1 e RO 2;
1046 II – localizadas nas UOS CSII 1, CSIIR 1 e CSIIR 1 NO, quando houver alteração ou extensão de
1047 uso original para o uso comercial, prestação de serviços, institucional ou industrial;
1048 III – localizadas nas UOS não contempladas nos incisos I e II, quando houver alteração ou extensão
1049 de uso ou atividade original para o uso institucional, das seguintes atividades:
1050 a) de educação constantes nos grupos 85.1, 85.9;
1051 b) de atenção à saúde humana, constantes nos grupos 86.5, 86.9;
1052 c) de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas
1053 e particulares constantes nos grupos 87.1, 87.3;
1054 d) ligadas ao patrimônio cultural e ambiental constantes no grupo 91.0;
1055 IV – localizadas nas UOS CSIIInd e UOS CSIIndR para as atividades do uso industrial;
1056 V – localizadas nas UOS Inst EP ou imóvel de propriedade do Poder Público;
1057 VI – destinadas à produção de Habitação de Interesse Social no âmbito da Política Habitacional
1058 do Distrito Federal, conforme regulamentação.

1059 **Art. 68.** O valor a ser pago pela ONALT deve ser feito com base em laudo de avaliação
1060 correspondendo ao valor da efetiva valorização, elaborado por profissional:

- 1061 I – habilitado do quadro de pessoal da TERRACAP, nos termos da Lei Complementar nº 294, de
1062 2000;
1063 II – especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no conselho profissional
1064 correspondente e cadastrado na Administração Pública, nos termos da regulamentação específica.

1065
1066
1067
1068

CAPÍTULO III
DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

1069 **Art. 69.** Nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar o instrumento da concessão de direito
1070 real de uso para a ocupação de área pública é aplicado em projeções ou em lotes isolados com taxa
1071 de ocupação de 100%, nos termos das disposições da Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro
1072 de 2008.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 1073 §1º Para a aplicação das ocupações previstas no *caput*, os lotes isolados devem estar afastados no
1074 mínimo 10,00m dos lotes ou projeções vizinhos.
- 1075 §2º É vedada a aplicação do instrumento previsto no *caput* para os lotes da UOS RO 1 e RO 2.
- 1076 §3º A ocupação de área pública disposta no *caput* é admitida nas seguintes situações:
- 1077 I – em espaço aéreo para:
- 1078 a) varanda em balanço, vinculadas à habitação multifamiliar e hospedagem, com largura máxima
1079 de 1,50m, medida a partir dos limites do lote ou da projeção;
- 1080 b) passagem de pedestres vinculadas à edificação;
- 1081 c) compensação de área em projeções destinadas à habitação multifamiliar e hospedagem, com
1082 avanço máximo de 1,00m, medido a partir do limite da projeção registrada em cartório;
- 1083 II – em subsolo para garagem vinculada à edificação;
- 1084 III – em espaço aéreo, em subsolo e no nível do solo para:
- 1085 a) escada de emergência, apenas na hipótese de adequação para edificações existentes para atender
1086 as normas do CBMDF;
- 1087 b) torre de circulação vertical, em projeção destinada a habitação coletiva ou hospedagem.
- 1088 c) instalações técnicas, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento
1089 dos equipamentos..
- 1090 §4º A compensação de área prevista na alínea “c” do inciso I do §3º é permitida mediante a
1091 permuta entre avanços e reentrâncias situados nas fachadas externas da edificação acima do
1092 pavimento térreo, mantida a equivalência de área do pavimento.
- 1093 §5º No trecho da fachada onde for aplicado o instrumento da compensação de área em conjunto
1094 com a ocupação de espaço aéreo para varanda, a ocupação total do espaço aéreo não poderá, em
1095 nenhuma hipótese, ultrapassar 1,50m da projeção registrada em cartório.
- 1096 §6º A ocupação de subsolo para garagem de que trata o inciso I do §3º deve obedecer ao disposto
1097 na Lei Complementar nº 755, de 2008, e cumulativamente às seguintes disposições:
- 1098 I – a laje de cobertura deve estar situada a no mínimo 0,60m abaixo da cota de soleira e não
1099 afloradas em relação ao perfil natural do terreno;
- 1100 II – situar-se prioritariamente abaixo de áreas já pavimentadas;
- 1101 III – obedecer à fórmula $Lc = (Dep/2) \times 0,8$ onde:
- 1102 a) – Lc é a largura da área de concessão de área pública no subsolo;
- 1103 b) – Dep é a distância entre o lote ou projeção e os lotes ou projeções vizinhos.
- 1104 **Art. 70.** É admitida a ocupação de área pública para instalações técnicas, em subsolo e ao nível do
1105 solo, por motivo de segurança ou por exigência de condições de funcionamento dos equipamentos,
1106 nos termos das disposições da Lei Complementar nº 755, de 2008, em lotes com taxa de ocupação
1107 de 100%, quando:
- 1108 I – geminados; ou
- 1109 II – isolados com afastamento menor que 10,00m dos lotes ou projeções vizinhos.
- 1110 **Art. 71.** É permitida a ocupação de área pública não onerosa para instalação de poço inglês,
1111 vinculada as edificações de usos residencial com atividade de habitação multifamiliar e aos usos
1112 comerciais, prestação de serviços, institucionais e industrial, em projeções ou em lotes isolados



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

1113 com taxa de ocupação de 100%.

1114 § 1º A ocupação de que trata o *caput* deve ter largura máxima de 1,00m, medidos a partir dos limites
1115 do lote ou da projeção.

1116 § 2º O poço inglês deve ter a finalidade única de iluminação e ventilação do subsolo.

1117

1118

CAPÍTULO IV

1119

DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

1120 **Art. 72.** A Compensação Urbanística é o instrumento previsto no art. 199 do PDOT que possibilita
1121 a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados, em lote ou projeção registrado
1122 no cartório de registro de imóveis competente, em desacordo com os índices e parâmetros
1123 urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística, mediante indenização pecuniária ao Poder
1124 Público.

1125 *Parágrafo único.* A fórmula de cálculo da indenização pecuniária e os procedimentos para
1126 aplicação da Compensação Urbanística são disciplinados por lei específica.

1127 **Art. 73.** São considerados de interesse público, para fins de regularização mediante Compensação
1128 Urbanística, nos termos do §2º do art. 199 do PDOT, as edificações que estiverem
1129 comprovadamente construídas até a data estabelecida pelo PDOT e ainda:

1130

1131 I – não comprometam a capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;

1132 II – o coeficiente de aproveitamento correspondente à edificação construída não ultrapasse em
1133 50% ou mais o coeficiente de aproveitamento máximo definido para o lote ou projeção;

1134 III – a altura da edificação ou o número de pavimentos, para edificações construídas com mais
1135 de cinco pavimentos, não ultrapassem em 50% ou mais a altura ou o número de pavimentos
1136 definidos para o lote ou projeção.

1137

1138

TÍTULO IV

1139

CAPÍTULO ÚNICO

1140

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

1141 **Art. 74.** A pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que infringir quaisquer
1142 dispositivos desta Lei Complementar, regulamentos e demais normas delas decorrentes fica sujeita
1143 a penalidades administrativas, independentemente da obrigação de cessar a infração e de outras
1144 sanções cíveis e penais.

1145 **Art. 75.** O processo administrativo referente às infrações e penalidades disciplinadas por esta Lei
1146 Complementar deve observar a legislação específica ou, na falta desta, a aplicação subsidiária de
1147 legislação correlata, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa.

1148 **Art. 76.** Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, proprietário
1149 ou ocupante do imóvel objeto da ação fiscal, que se omitir ou praticar ato em desacordo com esta
1150 Lei Complementar, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

1151 § 1º A omissão caracteriza infração quando o omissor devia e podia agir para evitar a ocorrência
1152 da infração.

1153 § 2º O dever de agir incumbe a quem tenha esta obrigação expressa em lei, ou tenha assumido a
1154 responsabilidade de evitar a ocorrência da infração.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

1155 § 3º O infrator é considerado reincidente se for autuado mais de uma vez em um período de 12
1156 meses, em qualquer local do Distrito Federal e por qualquer infração ao disposto nesta Lei
1157 Complementar.

1158 **Art. 77.** Considera-se infração:

1159 I – toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos desta Lei Complementar;

1160 II – impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;

1161 III – apresentação de documentos e declarações falsas.

1162 § 1º A infração é considerada continuada quando os fatos que geraram a autuação perdurarem
1163 por período superior a 30 dias, após a lavratura do Auto de Infração inicial.

1164 § 2º Nos casos em que for possível a regularização da infração apontada e o infrator der início
1165 ao processo de regularização, fica suspensa a aplicação de multas, até a manifestação do Poder
1166 Público.

1167 **Art. 78.** São autoridades competentes para lavrar autos os servidores integrantes das carreiras de
1168 fiscalização do Distrito Federal, respeitadas suas respectivas áreas de atuação.

1169 Parágrafo único. Qualquer pessoa, constatando infração a esta Lei Complementar, pode dirigir
1170 representação às autoridades competentes, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

1171 **Art. 79.** Toda obra e edificação podem ser vistoriados pelo Poder Público e, para esse fim, o
1172 servidor ou a equipe do órgão de fiscalização do Distrito Federal deve ter ingresso no local no
1173 momento da vistoria, mediante apresentação de identificação funcional.

1174 §1º O descumprimento do disposto no *caput*, ou qualquer outro impedimento ou embaraço à
1175 atividade de fiscalização sujeita o infrator as seguintes sanções:

1176 I – advertência, com prazo de até 30 dias para agendamento de nova visita ao imóvel, prorrogável
1177 uma única vez por igual período;

1178 II – multa no valor de R\$ 1.000,00.

1179 §2º Para a aplicação do disposto no *caput*, o Poder Executivo deve adotar ações integradas de
1180 fiscalização, podendo contar com a participação de órgãos federais, por meio da efetivação de
1181 termos de cooperação.

1182 **Art. 80.** No caso de inexistência ou de descumprimento do licenciamento de obras, de edificações
1183 e dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar, aplicam-se as sanções
1184 previstas no COE/DF, suas alterações, regulamentações e legislação superveniente.

1185 **Art. 81.** No caso do exercício de atividades econômicas, em desacordo com o previsto no
1186 licenciamento das atividades econômicas e auxiliares e nesta Lei Complementar, aplicam-se as
1187 sanções previstas na Lei 5.547, de 06 de outubro de 2015, suas alterações, regulamentações e
1188 legislação superveniente.

1189 **Art. 82.** Aplicam-se as seguintes sanções às infrações relativas à instalação do uso residencial nas
1190 UOS onde este uso não é permitido ou onde for constatado número de unidades residenciais maior
1191 que o permitido nesta Lei Complementar:

1192 I – advertência;

1193 II – multa.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 1194 § 1º As ações e omissões que importem desobediência às disposições especificadas no *caput*
1195 ficam sujeitas à imposição de multa no valor de R\$ 500,00.
- 1196 § 2º O valor de que trata o § 1º deve ser multiplicado pelo índice k, proporcional à área total da
1197 unidade imobiliária objeto da infração, de acordo com o seguinte:
- 1198 I – até 50,00 m², k = 1
1199 II – acima de 50,00 m² até 100,00 m², k = 3;
1200 III – acima de 100,00 m² até 200,00 m², k = 5;
1201 IV – acima de 200 m², k = 7.
- 1202 § 3º A área da unidade imobiliária a que se refere este artigo corresponde à área residencial
1203 irregular constatada no local.
- 1204 § 4º No caso de infração em lote ou projeção, a área da unidade imobiliária a que se refere este
1205 artigo corresponde à área da fração ideal irregular constatada no local.
- 1206 **Art. 83.** Às infrações decorrentes da alteração de uso ou do acréscimo de potencial construtivo
1207 sujeitas à cobrança de ONALT, ODIR e Concessão do Direito Real de Uso, previstos nesta Lei
1208 Complementar, sem prejuízo das sanções dispostas na legislação específica de cada instrumento,
1209 aplicam-se as seguintes penalidades:
- 1210 I – advertência;
1211 II – multa.
- 1212 § 1º Não incidem as penalidades deste artigo para as edificações e atividades regularmente
1213 licenciadas ou em processo de licenciamento.
- 1214 § 2º Devem ser aplicadas ao infrator multas no valor de R\$ 2.500,00, decorrentes das infrações
1215 previstas no *caput*, multiplicado pelo índice k, proporcional à área da unidade imobiliária objeto
1216 da infração, de acordo com o seguinte:
- 1217 I – até 500,00 m², k = 1;
1218 II – acima de 500,00 m² até 1.000,00 m², k = 3;
1219 III – acima de 1.000,00 m² até 5.000,00 m², k = 5;
1220 IV – acima de 5.000,00 m², k = 7.
- 1221 § 3º A área da unidade imobiliária a que se refere o § 2º corresponde à área objeto da infração
1222 constatada no local.
- 1223 **Art. 84.** A advertência deve ser aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio de notificação
1224 ao infrator, que será instado a regularizar a situação que gerou a advertência no prazo de até 30
1225 dias, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período.
- 1226 **Art. 85.** Expirado o prazo estabelecido na advertência e não sanada a irregularidade apontada, fica
1227 o infrator sujeito ao pagamento de multas mensais sucessivas.
- 1228 **Parágrafo único.** A aplicação e pagamento da multa não desobriga o infrator do cumprimento
1229 das exigências cabíveis, nem o isenta das obrigações de reparar o dano resultante da infração.
- 1230 **Art. 86.** Os valores das multas por infrações previstas nesta Lei Complementar devem ser
1231 calculados:
- 1232 I – em dobro, no caso de reincidência;
1233 II – cumulativamente, no caso de infração continuada, com valor em dobro sobre o valor da
1234 multa originária.
- 1235 **Art. 87.** Os valores das multas de que tratam esta Lei Complementar devem ser atualizados
1236 anualmente, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001, ou
1237 legislação superveniente.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

1238 **Art. 88.** As multas não pagas nos prazos fixados devem ser inscritas em dívida ativa e cobradas
1239 judicialmente.

1240 **Art. 89.** As sanções administrativas de que tratam esta Lei Complementar devem ser aplicadas
1241 concomitantemente no caso da ausência ou descumprimento de licenciamento para obras e
1242 edificações, usos e atividades das edificações, e ausência da devida aplicação dos instrumentos
1243 jurídicos de política urbana.

1244 **Art. 90.** Este capítulo pode ser objeto de regulamentação específica.

1245

1246

1247

1248

1249

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

1250 **Art. 91.** É facultado ao Poder Executivo emitir autorização de funcionamento de atividade
1251 econômica em lotes da UOS RE 1 e RE 2, para estabelecimento comprovadamente instalado e em
1252 funcionamento contínuo no mesmo endereço, pelo prazo mínimo de 1 ano anterior a data de
1253 publicação desta Lei Complementar.

1254 § 1º Para a emissão da autorização de funcionamento de atividade econômica de que trata o *caput*
1255 devem ser atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

1256 I – não execute nova construção ou ampliação da área utilizada para o funcionamento da
1257 atividade existente, exceto para implementar adequações exigidas pelas autoridades competentes
1258 no que se refere à segurança da edificação e à saúde pública;

1259 II – a edificação esteja regular, respeitada a excepcionalidade da atividade exercida;

1260 III – obtenha anuência dos moradores dos lotes confrontantes e do lote em frente;

1261 IV – não instale elemento de publicidade, propaganda ou engenho publicitário no local voltado
1262 para logradouro público;

1263 V – não desenvolva a atividade em área pública.

1264 VI – não tenha tido o seu licenciamento de atividades econômicas cassado individualmente

1265 § 2º A autorização prevista no *caput* deve ser requerida no prazo máximo de 1 ano a contar da
1266 publicação desta Lei Complementar.

1267 § 3º A autorização prevista no *caput* não caracteriza alteração de uso do lote e é admitida
1268 exclusivamente para a atividade exercida na data de publicação desta Lei Complementar.

1269 § 4º É vedada a transferência a terceiros da autorização de licenciamento de atividade econômica
1270 prevista no *caput*.

1271 § 5º No ato do requerimento da autorização de funcionamento, de que trata o *caput*, deve ser
1272 protocolada declaração de que o imóvel é utilizado para desenvolvimento de atividade econômica
1273 e que opta pela alíquota de IPTU para imóvel comercial.

1274 § 6º O órgão responsável pela emissão da autorização de funcionamento deve encaminhar a
1275 declaração, prevista no § 5º, para a Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal.

1276 § 7º A autorização de funcionamento fica sujeita ao controle da vizinhança, que pode, a qualquer
1277 tempo, solicitar a cassação do licenciamento quando comprovado o seu incômodo ou impacto
1278 relacionado a qualquer um dos seguintes aspectos:

1279 I – segurança da vizinhança;

1280 II – logística da atividade;

1281 III – poluição ambiental, atmosférica, sonora ou visual;

1282 IV – sistema viário.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 1283 § 8º Considera-se vizinhança para efeitos do disposto neste artigo os moradores confrontantes ou
1284 não, os situados na mesma quadra ou conjunto e os demais atingidos pelo incômodo ou impacto
1285 onde funciona a atividade econômica.
- 1286 § 9º A manifestação deve ser submetida ao respectivo Conselho Local de Planejamento para
1287 auxiliar a Administração Regional na análise e decisão.
- 1288 § 10º Este artigo deve ser objeto de regulamentação específica.
- 1289 **Art. 92.** É garantida a renovação do licenciamento de atividades econômicas que tenham licença
1290 válida na data da publicação desta Lei Complementar, cujo uso ou atividades tenham se tornado
1291 não permitidos.
- 1292 **Art. 93.** É garantida a instalação e funcionamento do uso ou atividade que tenham sido permitidos
1293 para o lote ou projeção com base em legislação anterior à publicação desta Lei Complementar e
1294 que tenham se tornado não permitidos, nos casos de solicitação de:
- 1295 I – licenciamento de atividade econômica protocolada anteriormente à publicação desta Lei
1296 Complementar.
- 1297 II – novo licenciamento de atividades econômicas para edificação que tenha obtido licença de
1298 obra até a data de publicação desta Lei Complementar ou nos termos do art. 9495 para o uso ou
1299 atividade requerida;
- 1300 **Art. 94.** Em caso de reforma de edificação sem acréscimo de área, ficam resguardados os
1301 parâmetros de ocupação licenciados regularmente.
- 1302 **Art. 95.** No processo de licenciamento de edificações, é facultado ao proprietário ou titular do
1303 direito de construir, no prazo máximo de 2 anos a contar da data de publicação desta Lei
1304 Complementar, optar:
- 1305 I - pelas regras e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação vigente até a
1306 data de publicação desta Lei Complementar; ou
- 1307 II - pelos coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos na legislação de uso e
1308 ocupação do solo vigente até a data de publicação desta Lei Complementar.
- 1309 §1º . A ausência da manifestação formal de que trata o caput implica a concordância tácita na
1310 aplicação das regras e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.
- 1311 §2º Manifestada a opção de que trata este artigo, o proprietário ou titular do direito de construir
1312 fica obrigado a apresentar projeto para licenciamento no prazo máximo de até 3 anos após o prazo
1313 previsto no *caput*.
- 1314 §3º Para aplicação do inciso II do *caput*, entende-se como legislação anteriormente vigente:
- 1315 I o Anexo V – Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo da Lei Complementar nº 803
1316 de 2009, que aprova o PDOT;
- 1317 II as normas específicas para os lotes ou projeções não contemplados no disposto no inciso I deste
1318 parágrafo e para aqueles situados em parcelamentos do solo urbano aprovados após a publicação
1319 do PDOT.
- 1320 §4º O licenciamento de edificações com base na opção prevista no inciso II do *caput* deve respeitar
1321 os demais parâmetros estabelecidos por esta Lei Complementar.
- 1322 **Art. 96.** O órgão gestor do planejamento territorial e urbano deve compatibilizar os parâmetros de
1323 uso e ocupação do solo constantes dos projetos de parcelamentos urbanos do solo e dos decorrentes
1324 de regularização fundiária aos princípios e à metodologia desta LUOS, que estejam na seguinte
1325 condição:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

1326 I – aprovados por ato do Poder Executivo e não registrado em cartório de registro de imóveis até
1327 a data de publicação desta Lei Complementar;

1328 II – registrados em cartório de registro de imóveis que não tenham sido contemplados por esta Lei
1329 Complementar.

1330 § 1º A compatibilização a que se refere o *caput* deve ser submetida a audiência pública e ao
1331 CONPLAN e aprovada por ato do Poder Executivo.

1332 § 2º Até a compatibilização prevista neste artigo os parâmetros de uso e ocupação do solo
1333 estabelecidos nas normas urbanísticas dos projetos citados nos incisos I e II do *caput* continuam
1334 válidos.

1335 § 3º Após a aprovação da compatibilização por ato do Poder Executivo os parâmetros de uso e
1336 ocupação devem ser integrados a base de dados da LUOS, nos termos do § 1º do art. 2º.

1337 **Art. 97.** Para aplicação da ONALT, o órgão gestor do planejamento territorial e urbano deve
1338 elaborar, no prazo de 1 ano contado da data de publicação desta Lei Complementar, tabela de
1339 correspondência do Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS com as tabelas de
1340 classificação de usos e atividades do Distrito Federal aprovadas pelo Decreto nº 12.008, de 27 de
1341 novembro de 1989, Decreto nº 16.241, de 29 de dezembro de 1994 e Decreto nº 19.071, de 6 de
1342 março de 1998.

1343 § 1º As correspondências devem ser realizadas, caso a caso, no licenciamento de obras e de
1344 atividades econômicas até que seja elaborada a tabela prevista no *caput* e quando as normas de
1345 uso e ocupação do solo tenham sido elaboradas sem base em qualquer tabela de classificação usos
1346 e atividades do Distrito Federal.

1347 § 2º No caso de dúvida na correspondência prevista nos § 1º o órgão gestor do planejamento
1348 territorial e urbano deve se manifestar quanto ao enquadramento da atividade pretendida.

1349 **Art. 98.** Ficam autorizadas a desafetação e a alteração de UOS para fins de regularização
1350 urbanística e fundiária, de ocupação existente na data de publicação desta Lei Complementar dos
1351 bens públicos especiais que estão classificados como UOS Inst EP situados nos seguintes
1352 endereços:

1353 I – Setor Norte AE 4N lote A, Brazlândia;

1354 II – QS 11 Conjunto A Lote 94, Areal, Águas Claras;

1355 III – QS 11 Conjunto F Lote 49, Areal, Águas Claras;

1356 IV – QS 11 Conjunto K Lote 33, Areal, Águas Claras;

1357 V – QS 11 Conjunto P Lote 58, Areal, Águas Claras;

1358 VI – QS 11 Conjunto V Lote 45, Areal, Águas Claras;

1359 VII – QS 11 Conjunto W Lote 33, Areal, Águas Claras.

1360 Parágrafo único. A alteração de parcelamento de que trata o *caput* deve ser elaborada nos termos
1361 do parágrafo único do art. 55 desta Lei Complementar.

1362

1363

1364

1365

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1366 **Art. 99.** Devem constar, nos Editais de Licitações de Imóveis da TERRACAP, os usos e os
1367 parâmetros urbanísticos aplicáveis aos imóveis a serem alienados, de acordo com o constante nesta
1368 Lei Complementar, e o indicativo de cobrança de ODIR e ONALT, a ser paga pelo adquirente do
1369 imóvel.

1370 Parágrafo único. Nos Editais a que se refere o *caput* devem constar os valores máximos relativos à
1371 cobrança de ONALT e ODIR, quando couber, destacados do valor de venda da unidade imobiliária,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 1372 respeitados os prazos de validade dos laudos de avaliação, a serem recolhidos conforme legislação
1373 específica.
- 1374 **Art. 100.** O Poder Executivo deve implantar, no prazo máximo de 3 anos, a contar da data da
1375 publicação desta Lei Complementar, a política de cobrança pelo uso de vagas em estacionamentos
1376 públicos no Distrito Federal.
- 1377 **Art. 101.** Deve ser concedido prazo de 180 dias para a aplicação das infrações previstas nesta
1378 Lei Complementar, contados a partir da data de sua publicação.
- 1379 Parágrafo único. No prazo estipulado no *caput*, o Poder Público deve promover ações educativas
1380 visando a conscientização para adequação aos dispositivos desta Lei Complementar.
- 1381 **Art. 102.** O Poder Executivo deve atualizar o Decreto nº 38.247, de 1º de junho 2017 quanto aos
1382 procedimentos para apresentação dos parâmetros de uso e ocupação do solo dos Projetos de
1383 Urbanismo conforme requisitos estabelecidos no art. 53 desta Lei Complementar.
- 1384 Parágrafo único. A atualização prevista no *caput* deve ser realizada no prazo máximo de 180 dias
1385 a contar da data da publicação desta Lei Complementar.
- 1386 **Art. 103.** Os recursos auferidos com a aplicação dos instrumentos de política urbana da outorga
1387 onerosa do direito de construir e outorga onerosa da alteração de uso devem ser destinados:
- 1388 I – 95% para o FUNDURB;
1389 II – 5% para o FUNDHIS.
- 1390 **Art. 104.** Nos endereços dos lotes compartilhados previstos na Lei Complementar nº 875, de 24
1391 de dezembro de 2013, é admitida a edificação de 2 habitações unifamiliares.
- 1392 Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis para as 2 edificações são os definidos para
1393 o lote no Anexo III – Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo da Região Administrativa para
1394 o respectivo lote.
- 1395 **Art. 105.** O Poder Executivo deve promover controle, monitoramento e fiscalização do uso e
1396 ocupação do solo definidos por esta LUOS, nos termos do art. 245 do PDOT.
- 1397 Parágrafo único. Os programas, planos de ação e procedimentos para a implementação do *caput*
1398 devem ser definidos pelos órgãos do Distrito Federal, no âmbito de suas competências.
- 1399 **Art. 106.** A participação da sociedade no acompanhamento da aplicação desta Lei Complementar
1400 é garantida por meio dos Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano, dos Conselhos
1401 das Unidades de Planejamento Territorial do Distrito Federal, do CONPLAN e da Conferência das
1402 Cidades.
- 1403 **Art. 107.** Fica criada, no âmbito do CONPLAN, a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo,
1404 de caráter permanente, para acompanhamento da aplicação desta LUOS, conforme regulamentação
1405 específica.
- 1406 **Art. 108.** Ficam revogadas todas as disposições em contrário à presente Lei Complementar,
1407 inclusive legislação especial que trate do uso e ocupação do solo na área de abrangência desta
1408 LUOS.
- 1409 §1º Ficam expressamente revogados:
- 1410 I – os Planos Diretores Locais e as respectivas PUR exceto nas matérias e áreas que são definidas
1411 no PDOT como objeto de Plano de Desenvolvimento Local;
- 1412 II – o Código de Edificações de Brasília, aprovado pelo Decreto “N” nº 596, de 08 de março de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- 1413 1967, naquilo que conflita com o disposto nesta LUOS e no concernente às normas de zoneamento,
1414 setorização, uso ou ocupação do solo;
- 1415 III – o Código de Edificações das Cidades Satélites, aprovado pelo Decreto n° 944, de 14 de
1416 fevereiro de 1969, naquilo que conflita com o disposto nesta LUOS e no concernente às normas de
1417 zoneamento, uso ou ocupação do solo;
- 1418 IV – o Código de Edificações de Brasília, aprovado pelo Decreto n° 13.059, de 08 de março de
1419 1991 e ratificado pelo Decreto n° 16.677, de 24 de julho de 1996, naquilo que conflita com o
1420 disposto nesta LUOS e no concernente às normas de zoneamento, setorização, uso ou ocupação do
1421 solo, em especial à Tabela de Classificação de Atividades constante do mesmo;
- 1422 V – as normas e dispositivos contidos no Código de Edificações do Distrito Federal, aprovado
1423 pela Lei n° 2.105 de 02 de julho de 1998, e em sua regulamentação, que abrangem temas de
1424 competência desta LUOS;
- 1425 VI – as Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB, bem como quaisquer outras normas que
1426 tratem do uso e ocupação do solo e que se refiram às áreas de abrangência da LUOS;
- 1427 VII – o Anexo V – Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo da Lei Complementar n°
1428 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o PDOT;
- 1429 VIII - o conteúdo das PR, dos MDE e respectivas URB que se refira a uso do solo e índices
1430 urbanísticos.
- 1431 §2º Excetua-se do disposto no *caput* deste artigo:
- 1432 I – as seguintes normas referentes às diretrizes e procedimentos relativos à instituição de
1433 condomínio, até a regulamentação da matéria:
- 1434 a) MDE/NGB 161/98, CH – Chácaras do Setor Hab. Individual Sul e SML – Setor de Mansões
1435 do Lago – Normas para lotes habitacionais sob o regime de condomínio;
- 1436 b) MDE/NGB 119/97, SMPW – Setor de Mansões Park Way e SMDB – Setor de Mansões Dom
1437 Bosco – Normas para lotes habitacionais sob o regime de condomínio;
- 1438 c) NGB 98/2000, SHIN – Setor de Habitações Individuais Norte, Centro de Atividades CA-06,
1439 conjunto A, B, C e D;
- 1440 d) NGB 26/2008, Região Administrativa de Santa Maria, RA XIII – Setor Meireles – Residencial
1441 Porto Pilar;
- 1442 e) MDE/NGB 83/2010, Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV – BR 251, Km 8,
1443 Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, apenas para as quadras residenciais;
- 1444 f) PUR 154/98, CST – Cidade Taguatinga – RA III – Condôminos Urbanísticos e a coluna que
1445 define o número de domicílios, do Anexo VII da Lei Complementar n° 90 de 11 de março de 1998
1446 que aprova o Plano Diretor Local de Taguatinga, no que se referem ao Setor de Mansões de
1447 Taguatinga
- 1448 g) PUR 071/10, Região Administrativa de Águas Claras – RA XX – Rua Carnaúbas – lote 12;
- 1449 h) Nota 14 e a coluna que define o número de domicílios do Setor de Mansões Sudeste Samambaia
1450 (SMSE), do Anexo VI da Lei Complementar n° 370, de 2 de março de 2001 que aprova o Plano
1451 Diretor Local de Samambaia – RA XII;
- 1452 i) MDE – PH 015/09, Região Administrativa São Sebastião – RA XIV – SHMA – Setor
1453 Habitacional Mangueiral;
- 1454 II – as Normas de Edificação Uso e Gabarito – NGB, os Projetos de Urbanismo – URB e
1455 Memoriais Descritivos – MDE dos parcelamentos aprovados e registrados que não constam dos
1456 Anexos desta Lei Complementar.
- 1457 §3º As normas urbanísticas citadas no inciso II do §2º permanecem em vigor até a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

1458 compatibilização prevista no art. 96.

1459 **Art. 109.** São objeto de correção mediante decreto do Poder Executivo, as hipóteses de erro
1460 material e em decorrência de divergência na representação gráfica, dos lotes e projeções, entre os
1461 mapas do Anexo II desta Lei Complementar e o projeto de parcelamento urbano registrado em
1462 cartório:

1463 § 1º Nas divergências mencionadas no caput, prevalece o registrado em cartório.

1464 § 2º É permitido o licenciamento de obras e edificações e de atividades com base na representação
1465 gráfica do projeto de parcelamento urbano registrado em cartório, anteriormente à correção por
1466 meio de Decreto.

1467 **Art. 110.** A LUOS pode ser revisada a cada 5 anos, a contar da data de publicação desta Lei
1468 Complementar.

1469 § 1º Somente são admitidas modificações nesta Lei Complementar, em prazo diferente ao
1470 estabelecido no *caput*, para adequação ao zoneamento ecológico-econômico ou para incorporar as
1471 disposições decorrentes das revisões do PDOT.

1472 §2º As modificações previstas neste artigo devem ser previamente aprovadas pelo CONPLAN, nos
1473 termos do que determina o inciso III do art. 219 do PDOT.

1474 **Art. 111.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.