



Governo do Distrito Federal  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito  
Federal  
Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação  
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades

Regulamento - SEDUH/SEADUH/SUDEC

**INSTRUÇÃO NORMATIVA - IN n.º 01/2025**

**CAPÍTULO I**

**DOS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º As diretrizes urbanísticas para os parcelamentos do solo urbano são as definidas na Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, alterada pela Portaria nº 28, de 11 de março de 2025, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e as Diretrizes Urbanísticas Específicas - Diupe, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015, da Lei Complementar nº 1027, de 28 de novembro de 2023 e do Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024.

Parágrafo único. Até a revisão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETUs aplica-se, complementarmente ao instrumentos tratados no caput, esta Instrução Normativa – IT, na elaboração e emissão de Diretrizes Urbanísticas Específicas – Diupes, na elaboração e aprovação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo com destinação de área para a implantação de condomínio de lotes e na elaboração e aprovação de projeto urbanístico de condomínio de lotes, nos termos do art. 13 da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023 e arts. 37 a 46 do Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024.

Art. 2º No condomínio de lotes, a divisão do lote em unidades autônomas de uso privativo, destinadas à edificação, e áreas de propriedade comum em regime condominial, é definida em projeto de urbanismo de condomínio de lotes, obedecidas as disposições da Lei Complementar nº 1.027, de 2023, Decreto nº 46.143, de 2024, e demais normas aplicadas ao parcelamento do solo no Distrito Federal.

Art. 3º A dimensão mínima e a dimensão máxima dos lotes destinados a implantação de condomínio de lotes, de que trata o § 2º, art. 13, da LC 1.027, de 2023, são resultantes dos critérios urbanísticos estabelecidos nesta IN, observado o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, e nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - Diupe.

Parágrafo único. A definição das dimensões previstas no *caput*, bem como da máxima extensão territorial contínua de lote ou lotes permitidos para implantação de condomínio de lotes, deve considerar, no mínimo, os seguintes critérios urbanísticos:

- I – o sistema viário existente, projetado ou definido em diretrizes urbanísticas e a hierarquia viária;
- II - de mobilidade urbana;
- III - de tratamento das divisas com logradouros públicos;
- IV – de parâmetros de uso e ocupação do solo;
- V – as Áreas de Preservação Permanente - APP; e
- VI – os planos de manejo das unidades de conservação.

**CAPÍTULO II**

**DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS**

## Seção I

### Do Sistema Viário

Art. 4º As dimensões dos lotes destinados à implantação de condomínio de lotes devem respeitar os limites do sistema viário existente, do sistema viário estruturante estabelecido pelos ETUs, do sistema viário complementar estabelecido pelas Diupes e do sistema viário aprovado em projetos de urbanismo de parcelamento do solo adjacentes, incluindo todos os seus componentes.

§ 1º Na elaboração das Diupes e nos projetos urbanísticos de parcelamento do solo deve ser garantida a continuidade do sistema viário estruturante, complementar e existente de que trata o caput.

§ 2º Para fins de aplicação do disposto nesta IN, considera-se projeto de urbanismo aprovado o parcelamento do solo que concluiu as etapas previstas no art. 48 do Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024.

§ 3º O sistema viário existente de que trata o *caput* é composto por aqueles registrados em projeto urbanístico de parcelamento do solo ou de regularização fundiária ou aprovados em Projetos de Sistema Viário – SIV e as servidões de passagem decorrentes de parcelamentos do solo rural registrados em cartório de registro de imóveis.

Art. 5º Os condomínios de lotes não podem ter seus limites voltados para as vias de atividades ou rodovias, incluindo vias marginais e respectivas faixas de domínio.

Art. 6º Os acessos de veículos aos condomínios de lotes devem ocorrer pelas vias de menor hierarquia.

§ 1º É permitido o acesso de veículos ao condomínio de lotes por vias de atividades ou rodovias, incluindo vias marginais e respectivas faixas de domínio, desde que não haja outra possibilidade, devendo ser garantido, no restante da divisa os usos previstos nos incisos I a VII do art. 15 desta IN.

§ 2º Nos acessos por rodovias ou vias marginais é exigida a faixa de aceleração e desaceleração nos termos do Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, podendo ser exigida em caso de vias de atividade quando verificada a necessidade para garantir a segurança e fluidez.

§ 3º. É recomendada a criação de mais de um acesso de veículos ao condomínio de lotes, garantido o estabelecido nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

§ 4º O dimensionamento dos acessos de veículos do condomínio de lotes deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e de ambulâncias, bem como manobras no sistema viário interno ao lote, observada a legislação específica de que trata o art. 7º.

§ 5º No caso de acesso ao condomínio de lotes por rodovia ou via marginal, deve ser apresentada anuência do Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER/DF quanto ao projeto de concepção do acesso, antes da submissão ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – Conplan.

Art. 7º O sistema viário interno do condomínio de lotes deve seguir o disposto no Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017, que trata das normas viárias e os conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos.

## Seção I

### Da Mobilidade Urbana

Art. 8º Podem ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e condições para a instalação de cercamentos, nos termos do art. 43 do Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024, quando:

I - A dimensão do lote destinado à implantação de condomínio de lotes for superior ao quarteirão máximo

definido no respectivo ETU, quando houver, com vistas a garantir as conexões necessárias para a circulação de pedestres e ciclistas, dentro e fora do lote;

II – O percurso entre o acesso do condomínio de lotes e a via mais próxima, caracterizada como de circulação, atividades ou destinada à circulação de transporte público coletivo existente ou expressamente prevista nos instrumentos de planejamento, for superior a 500 metros.

III – Houver reserva de faixa *non-aedificandi* destinada à implantação e manutenção de infraestrutura local ou regional, conforme necessidade identificada pelos órgãos ambientais, concessionárias de serviços públicos e órgãos responsáveis pela manutenção dos serviços públicos.

§ 1º É dispensada a instituição das limitações administrativas ou de direitos reais sobre coisa alheia, de que tratam o caput, quando as Áreas de Preservação Permanente – APP ou outras barreiras físicas impedirem a continuidade do sistema de circulação estruturante ou complementar, bem como quando o limite do lote fizer divisa com a Macrozona Rural prevista no PDOT.

§ 2º As limitações administrativas não são contabilizadas nos percentuais de área pública do parcelamento do solo.

### **Seção III**

#### **Do Tratamento das Divisas com Logradouros Públicos**

Art. 9º As divisas dos condomínios de lotes:

I – podem fazer limite com outras glebas que não tenham sido objeto de parcelamento do solo registrado em cartório de registro de imóveis, desde que obedecida a altura máxima definida no inciso I do art. 35 da Luos;

II – podem ocorrer em fundos de lotes existentes ou aprovados em projeto de urbanismo, obedecida a altura máxima definida no inciso I do art. 35 da Luos;

III - são vedadas em vias de atividades e em rodovias, incluindo suas vias marginais e faixas de domínio;

IV – em vias de circulação e de circulação de vizinhança deve ser obedecida a altura máxima e transparência visual definidos no art. 35 da Luos;

V – podem ocorrer quando voltadas para logradouros públicos existentes ou constantes de projeto de urbanismo aprovado lindeiro desde que obedecida a altura máxima e transparência visual definidos no art. 35 da Luos

VI – podem fazer limite com córregos, APPs e Unidades de conservação, respeitadas as condicionantes ambientais e planos de manejo.

§ 1º Nos casos tratados no inciso I, quando não houver projetos aprovados ou registrados em nenhum dos limites da gleba, deve ser previsto no projeto de urbanismo, no mínimo, uma via de circulação pública de conexão com glebas vizinhas no interior ou limite da gleba.

§ 2º É vedado o cercamento de APPs e Unidades de Conservação parcial ou totalmente inseridas no interior do condomínio de lotes, exceto mediante anuência expressa do órgão executor da política ambiental ou gestor da unidade de conservação.

Art. 10. Nos casos em que as divisas das unidades autônomas coincidirem com os limites do condomínio de lotes, deve ser observado o disposto no art. 9º desta IN.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO**

Art. 11 Os lotes destinados a condomínios de lotes devem ser aprovados na Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS COL, prevista na Luos.

§ 1º Os parâmetros de ocupação para os condomínios de lotes devem compor o quadro de parâmetros da DIUPE e NGB do lote, conforme sua metodologia, observado o § 2º do art. 3º-A a Portaria n.º 59 de 27 de maio de 2020 para DIUPES já emitidas.

Art. 12. Nos projetos urbanísticos de condomínio de lotes os coeficientes básico e máximo das unidades autônomas e para edificações de uso comum devem ser compatíveis com os coeficientes definidos para o lote de condomínio de lotes, respeitadas as definições do ETU e Diupe.

Art. 13. A taxa mínima de ocupação para as unidades autônomas é de 50%.

Parágrafo único. Deve ser considerado um intervalo de no mínimo 10% entre a taxa máxima de ocupação e a taxa mínima de permeabilidade das unidades autônomas.

Art. 14. Nas edificações de uso comum é permitido o licenciamento das atividades econômicas previstas na tabela de atividades da Luos para a UOS CSII1, sendo vedada a criação de unidades autônomas para este fim.

Art. 15. É permitida a criação de condomínio de lotes nas áreas de centralidades, definidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e nos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETUs, desde que façam divisa com fundos ou laterais de lotes destinados às seguintes Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS:

I - UOS CSIIR;

II - UOS CSIIIndR

III - UOS CSIIInd;

IV - UOS CSII;

V – UOS PAC;

VI – UOS Inst; e

VII – UOS Inst-EP.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 06/06/2025, às 18:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=172998343)  
verificador= **172998343** código CRC= **B6AA7812**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - CEP -  
Telefone(s):  
Sítio - [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)