

# LUOS

## a regra do jogo

Conheça como a Lei de Uso e Ocupação do Solo influencia o dia a dia dos diversos segmentos da sociedade

---



**SINDUSCON-DF**

## > Lei de Uso e Ocupação do Solo: a LUOS!



**Q**uando você vai jogar qualquer jogo, precisa conhecer bem as regras, que devem ser claras e fáceis de entender para ajudar na performance dos jogadores. A essência da LUOS é essa: a regra do jogo.

No caso do setor da construção civil, a LUOS é a regra principal para o desenvolvimento de todas as nossas atividades. Não estabelece estratégias, mas define bem os movimentos que podemos fazer: onde podemos atacar, onde precisamos pausar, avançar ou recuar. A partir desta regra, cabe a nós, os jogadores, estudar e definir nossas estratégias de como jogar e atuar.

Também serve como regra do jogo para a maioria das pessoas que vão definir suas atividades como comércio, serviço e a própria indústria. Todos os segmentos precisam respeitar as regras para poderem atuar. Onde você pode desenvolver suas atividades de forma adequada? Que tipo de conflito pode haver no desenvolvimento da sua atividade e outras; quem prevalece sobre quem?

As estratégias sobre como fazer, cada um define, por meio dos estudos de mercado, mas a regra sobre a localização para sua atividade, principalmente, e do tamanho que ela pode ter estão dentro da LUOS. A lei define o tamanho e limitações de gabaritos, por exemplo, que influenciam no formato e na estrutura do que vai montar e desenvolver.

Lei de Uso e Ocupação do Solo é, basicamente, como vai usar e ocupar o solo. Foco na área urbana. Não inclui a área rural.

Nas próximas páginas, você vai compreender um pouco mais como a lei impacta diversos segmentos da economia do Distrito Federal.

**João Accioly**  
Arquiteto e vice-presidente  
da indústria imobiliária do Sinduscon-DF

### **Expediente**

#### **Direção:**

Dionyzio Klavdianos  
Presidente do Sinduscon-DF

#### **Coordenação e edição:**

Patrícia Figuerêdo  
Assessora de Comunicação do Sinduscon-DF

#### **Identidade visual e diagramação:**

João Kleber Castro  
Diretor de Criação do Sinduscon-DF

#### **Redação:**

Carolina Araújo  
Assistente de Comunicação do Sinduscon-DF

#### **Agradecimento a todos as entidades e órgãos que ajudaram com as informações para a construção deste boletim especial:**

Seduh-DF, CLDF, Ademi DF, Codese-DF, Fibra-DF, Única-DF, Sebrae-DF, Secovi-DF, Asbraco, Fecomércio-DF, OAB-DF.

## Descomplicando a LUOS

### O que é a LUOS?

É a Lei que define usos e índices a que estão sujeitas as edificações para o controle urbanístico. É instrumento complementar do PDOT e como tal deve estar compatibilizada com o Plano Diretor. Os parâmetros de uso e ocupação definidos para cada localidade devem refletir as proposições do PDOT contidas nas suas estratégias de ordenamento territorial (de dinamização, revitalização, estruturação viária e polos multifuncionais).

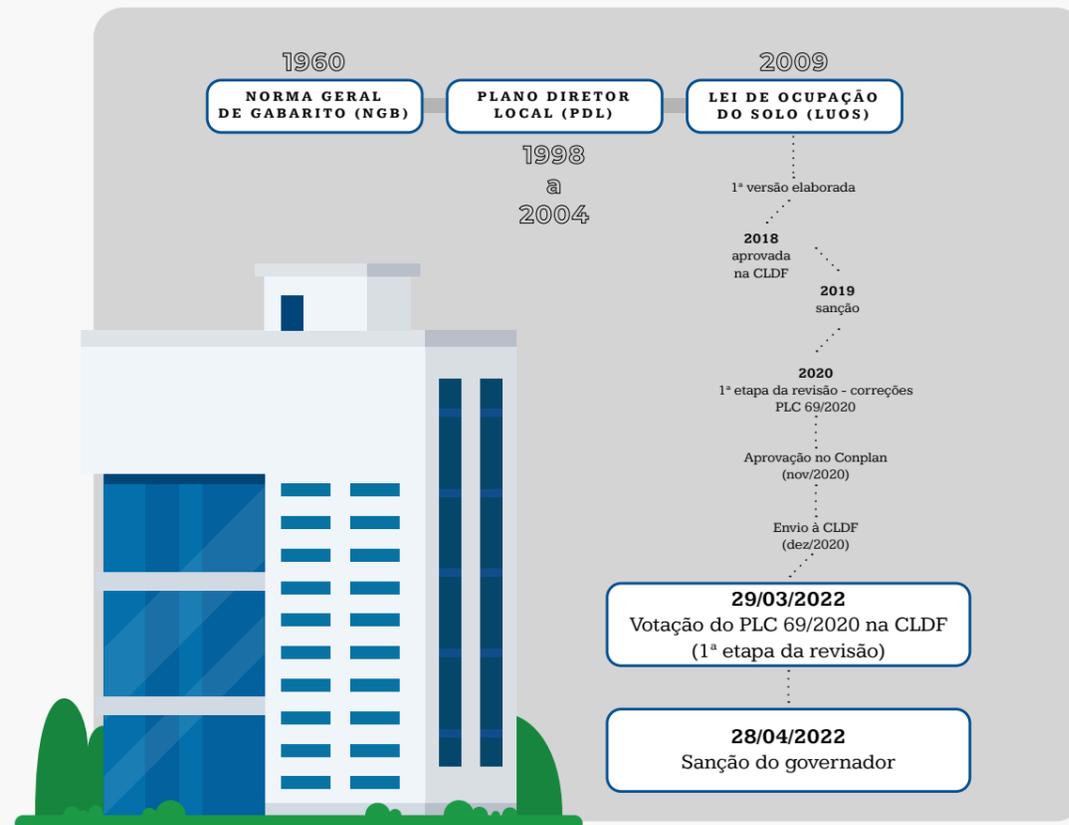
### O que muda com a LUOS?

Com a LUOS muda o arcabouço legal que regula o uso e a ocupação do solo nas Regiões Administrativas abrangidas pela norma, que deixa de ser composto de uma grande quantidade de legislações específicas e passa a ser constituído de uma única lei.

Como legislação única de uso e ocupação do solo urbano, a LUOS orientará a atuação das diversas instâncias do poder público e do setor privado na produção do espaço urbano. Por um lado, prevê base consistente para a fiscalização e controle urbano, e por outro, cria ambiente claro e seguro para novos empreendimentos e edificações.

Fonte: Seduh-DF

## Linha do Tempo



## O que a aprovação da LUOS representa para a cidade? <

<input checked="" type="checkbox"/>	Vitória no combate às ocupações irregulares
<input checked="" type="checkbox"/>	Finalmente a conquista de alvará e habite-se para cerca de 30 mil moradores e comerciantes que já tinham a regularização de seus imóveis aprovadas no Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan)
<input checked="" type="checkbox"/>	Maior coerência na aplicação da legislação urbanística
<input checked="" type="checkbox"/>	Isonomia de critérios para definição dos índices e normas urbanísticas
<input checked="" type="checkbox"/>	Simplificação da normatização do uso do solo
<input checked="" type="checkbox"/>	Maior celeridade na aprovação de projetos de habitação e comércio (habite-se e alvará)
<input checked="" type="checkbox"/>	Maior eficácia na fiscalização da ocupação do solo
<input checked="" type="checkbox"/>	Crescimento mais harmônico e sustentável da cidade
<input checked="" type="checkbox"/>	Mais vitalidade e dinamismo para a cidade, mas dentro da ordem legal

## Perguntas e respostas sobre a LUOS



**Mateus Oliveira**  
Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF

**Por que ainda não foi iniciada a segunda etapa da revisão da Luos, notadamente no que diz respeito ao envolvimento da sociedade? Já existe uma agenda prevista para a segunda etapa da revisão da LUOS?**

“A segunda etapa da revisão da LUOS depende da aprovação da primeira, pois o ponto de partida é justamente o novo mapa que vier a ser aprovado. Mas já temos muitos levantamentos e estudos prontos. Nosso objetivo é iniciar na semana seguinte à aprovação da primeira etapa.”

**Esta primeira revisão da LUOS vai trazer quais benefícios para a cidade?**

“Os benefícios da primeira etapa são muitos: correções importantes de diversas inconsistências verificadas na LUOS inicialmente aprovada, especialmente usos comerciais, possibilitar a aprovação do Joquei Clube, correções da Lei Complementar 755, correções da Lei Complementar 950, dentre outros.”

## Perguntas e respostas sobre a LUOS <



**Deputado Rafael Prudente (MDB)**  
Presidente da CLDF

**Qual a importância da aprovação da LUOS?**

“Votamos um projeto que já estava sendo aguardado há muito tempo: o PLC 69, que trata da LUOS. Tenho certeza de que esse projeto importante vai destravar muitas questões do setor produtivo, vai fomentar a geração de empregos e dará a oportunidade de regularizar uma série de atividades em vários lugares do Distrito Federal.

O texto recebeu 148 emendas, mas nem todas foram acatadas. Rejeitamos pontos que preocupavam os moradores, como a expansão do uso comercial em áreas residenciais dos Lagos Sul e Norte e do Park Way.

O texto aprovado também autoriza a permanência de escolas particulares em locais de moradia, mas proíbe a abertura de novas instituições de ensino privadas nesses locais.”

\*Informações retiradas do Instagram oficial do deputado.

## Perguntas e respostas sobre a LUOS



**Dionyzio Klavdianos**  
Presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do DF (Sinduscon-DF)

### Qual a relevância da LUOS para a construção civil do DF?

“A aprovação da LUOS demonstra a vitalidade da lei e sua importância para o crescimento ordenado da cidade. A legislação possui dispositivo que dá abertura e permite que haja processo constante de revisão, o que é algo de extrema importância para que ocorra o aperfeiçoamento da lei. Hoje, Brasília tem, pelo menos, um terço da população morando na ilegalidade. Esta revisão auxilia na resolução do problema. Ela não pode tudo, mas ela pode muito.”



**Eduardo Aroeira**  
Presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do DF (Ademi DF)

### Qual a relevância da LUOS para o mercado imobiliário do DF?

“Para os incorporadores e construtores, são os marcos legais indispensáveis para o planejamento de novos investimentos, em um ambiente de segurança jurídica e maior clareza para o atendimento de todos os aspectos importantes de um empreendimento: localização, parâmetros de construção, tamanho e divisão dos espaços, manejo ambiental. É uma lei que impacta toda a concepção e a execução das nossas obras. Para o DF, a LUOS é uma lei decisiva, pois estabelece paradigmas para a expansão ordenada de Brasília e seu entorno. O maior beneficiário desta proposta é a população, que passa a contar com cidades efetivamente planejadas, pensadas em um horizonte de longo prazo, e dentro da lei. É segurança e qualidade de vida, com proteção ao patrimônio. Garantir uma expansão ordenada e dentro da lei no DF é uma bandeira histórica da Ademi DF.”

## Perguntas e respostas sobre a LUOS



**Jamal Jorge Bitar**  
Presidente da Federação de Indústrias do DF (Fibra)

### Qual a relevância da LUOS para a indústria do DF?

“Revisar a LUOS com periodicidade é necessário para atender a dinâmica de desenvolvimento do DF. Atualmente, há áreas que requerem ajustes nas regras de uso e a expectativa é de que as correções que estão em debate tenham efeito especialmente na regularização desses pontos, permitindo que as empresas consigam seus alvarás. A Luos atualizada eleva o nível da segurança jurídica no Distrito Federal, fator que é fundamental para manter as indústrias instaladas na cidade operando, e colabora para atrair novos investimentos.”



**José Aparecido da Costa Freire**  
Presidente da Fecomércio-DF

### Qual a relevância da LUOS para o comércio do DF?

“A LUOS concentra diversos regramentos, como normas e gabaritos para edificações, além de alvarás de funcionamento para atividades econômicas. Por isso as correções nessa lei são necessariamente urgentes para destravar o setor produtivo. Servirão para combater o desemprego e dar segurança jurídica às empresas, já que nosso setor de comércio de bens, serviços e turismo é responsável por mais de 90% do PIB e da geração de emprego e renda no setor privado capital do País.”

## Perguntas e respostas sobre a LUOS



**Leonardo Ávila**  
Presidente do Conselho de Desenvolvimento  
Econômico, Sustentável e Estratégico do DF (Codese-DF)

### Qual a relevância da LUOS para a cidade?

“A LUOS é relevante para a ocupação ordenada de nossas cidades. Sistematiza e simplifica normas de uso e ocupação das edificações em solo urbano, permitindo, com regras mais claras, a redução da discricionariedade na análise das mesmas, evitando incorreções e insegurança jurídica. Da mesma forma garante mais agilidade nos processos de análise, e uma fiscalização mais efetiva. As cidades são formas vivas e precisam se adequar constantemente a novas realidades. Como afirma o arquiteto dinamarquês, Jan Gehl, nós inicialmente moldamos as cidades e então elas nos moldam.”



**Afonso Assad**  
Presidente da Associação  
Brasiliense de Construtores (Asbraco)

### Qual a relevância da LUOS para a cidade?

“A aprovação da primeira etapa da LUOS vem fazer correções em função do crescimento das cidades. O empreendedor não tinha segurança para fazer os seus investimentos nas regiões administrativas do Distrito Federal. Os pequenos e médios empreendedores tinham dificuldades, às vezes, para tirar um alvará, uma aprovação, porque naquela área não era permitida a atividade. Parabenizamos a Câmara Legislativa por essa primeira fase de atualização da LUOS e aguardamos a segunda etapa para dar ainda mais segurança jurídica para o empresário.”

## Perguntas e respostas sobre a LUOS

### Qual a contribuição da comissão que preside neste processo de revisão da LUOS?



**Deputado Cláudio Abrantes (PDT)**  
Presidente da Comissão de Assuntos  
Funditários (CAF)

“A CAF analisa matérias sobre parcelamento do solo e criação de núcleos rurais, normas de construção e mudança de destinação de áreas, habitação, direitos urbanísticos, bem como proposições ligadas ao plano diretor de ordenamento territorial e planos diretores locais, entre outros temas de natureza fundiária. No que diz respeito ao PLC 69/2020 (revisão LUOS) foi desenvolvido pela CAF um minucioso relatório técnico, sempre amparado pelos aspectos legais, no sentido de avaliar todo o escopo do projeto. Ou seja, desde o primeiro texto enviado à câmara pelo Poder Executivo, passando por cada uma das emendas apresentadas pelos parlamentares, conduzimos a validação do que foi, de fato, a votação em Plenário, de acordo com sua viabilidade técnica e legal, sob a luz da importância que têm para o ordenamento urbanístico do DF”



**Deputada Júlia Lucy (União Brasil)**  
presidente da Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável,  
Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo (CDESCTMAT)

“Além de receber todas as demandas da população, tento fazer uma interlocução junto à Seduh, para que essas propostas, quando viáveis, sejam estudadas e acatadas, para não ocorrer nenhum veto por falta de diálogo e previsibilidade. Apresentamos algumas emendas visando apenas dar segurança jurídica, principalmente aos empresários, sejam grandes ou pequenos, adaptando a questão da Lei de Liberdade Econômica e expandindo as atividades econômicas, principalmente de baixo risco, possíveis de serem instaladas em algumas áreas. Foram apresentadas mais de 100 emendas, sendo importante a análise de todas, para que não se faça nenhuma injustiça modificando apenas uma área ou lote em detrimento de outro que possui as mesmas características.”

## Perguntas e respostas sobre a LUOS

### Qual a contribuição da comissão que preside neste processo de revisão da LUOS?



**Deputado Agaciel Maia (PL)**  
Comissão de Economia, Orçamento e Finanças (COEF)

“A comissão de Economia, Orçamento e Finanças busca sempre o desenvolvimento e o crescimento da economia do DF - com geração de emprego e renda - a aprovação da LUOS vem ao encontro desses objetivos.”



**Deputada Jaqueline Silva (sem partido)**  
Presidente da Comissão de Constituição e Justiça (CCJ)

“Sem adentrar nas discussões reservadas às comissões encarregadas das análises de mérito, a apreciação feita pela CCJ à LUOS é essencial para conferir segurança jurídica à regular aplicação da lei, pois trata-se de uma lei que dita as normas para a ocupação e uso do espaço urbano e concentra, majoritariamente em um único e abrangente instrumento, o conjunto de parâmetros relativos ao uso e ocupação do solo, o que resulta em importante medida de racionalização das normas em si, bem como do acesso aos dados, e de sua consequente aplicação por parte de profissionais, proprietários e empreendedores. Além de sistematizar normas de uso e ocupação do solo, a LUOS oferece soluções para informalidades urbanísticas que comprometem o licenciamento de atividades econômicas, obras e edificações, resultando em relevante avanço para a política de ordenamento e desenvolvimento urbano.”

## Perguntas e respostas sobre a LUOS



**Ovídio Maia**  
Presidente do Sindicato da Habitação do DF (Secovi-DF)

### Qual a relevância da LUOS para o segmento de habitação do DF?

“A LUOS é o instrumento legal que trará segurança jurídica para todos. Sua aprovação é vital para todo o setor produtivo que age dentro da lei. Precisamos de um regramento claro, simples e atenda a todos, sendo uma responsabilidade do estado prover o cidadão.”



**Antônio Valdir**  
Diretor superintendente do Sebrae-DF

### Qual a relevância da LUOS para as micro e pequenas empresas do DF?

“A LUOS traz o avanço para a segurança jurídica das micro e pequenas empresas e o amparo legal para a regularização e licenciamento dos pequenos negócios, principalmente nesse período de retomada da nossa economia.”



**Almiro Júnior**  
Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/DF e conselheiro do Conplan

### Qual a relevância da LUOS para o segmento de advocacia?

“Especificamente para a advocacia, a segurança jurídica trazida pela LUOS tem reflexo em diversas áreas de atuação dos advogados, que vai desde a possibilidade de partilha de um imóvel regularizado (não apenas da expectativa desse direito) no âmbito de uma ação de um divórcio ou inventário, geração de demandas decorrentes de novas incorporações imobiliárias e regularização de condomínios e, até mesmo, a possibilidade de localizar bens de devedores, que antes não seria possível em razão de serem irregulares. A LUOS é um diploma legal imprescindível para o desenvolvimento da cidade e, conseqüentemente, para a estabilização das relações jurídicas.”

## Perguntas e respostas sobre a LUOS



**Ivelise Longhi**

Ex-secretária de Desenvolvimento Urbano e, atualmente, líder do Eixo Desenvolvimento Urbano, Mobilidade e Habitação do Codese-DF

### Qual a relevância da LUOS para a mobilidade, saúde e segurança do DF?

“A LUOS aglutina e atualiza as normas que norteiam a construção de edificações no solo urbano. Para a definição desses parâmetros urbanísticos como uso, altura máxima, potencial construído, afastamentos, permeabilidade do solo e exigências de estacionamento, dentre outros, são considerados as exigências técnicas e os impactos nos sistemas de mobilidade, de segurança e de saúde, de modo a minimizar, equilibrar e/ou incentivar as potencialidades desses sistemas.”



**Junia Bittencourt**

Presidente da União dos Condomínios e Associações de Moradores do DF (ÚNICA-DF)

### Qual a relevância da LUOS para os condomínios horizontais do DF?

“A atualização da LUOS traz segurança jurídica para os moradores e empresários de 31 áreas onde foram regularizados, passando a constar das atualizações dos mapas das regiões administrativas, definindo assim os usos e índices a que estão sujeitas as edificações para o controle urbanístico. Com a atualização todos ganham, moradores, empresários e as cidades!”

## Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) é aprovada na CLDF

A notícia mais aguardada pelo setor produtivo: a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) foi aprovada pelo plenário da Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF) em sessão no dia 29 de março de 2022. O Projeto de Lei Complementar (PLC) 69/2020, que altera a lei, tramitava na casa desde dezembro de 2020. Foram **24 votos favoráveis, em primeiro turno e 23, em segundo turno.**

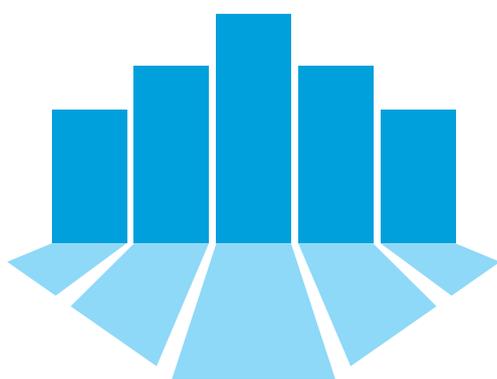
O PLC, de autoria do Executivo, **foi aprovado com emendas da CLDF.** O projeto traz parte da primeira etapa de revisão, focada em correções e inconsistências da legislação. Já a segunda fase vai tratar da dinamização dos usos dos espaços. A LUOS não engloba as áreas tombadas e rurais de Brasília.

Combate às ocupações irregulares, mais segurança jurídica, projetos urbanísticos com maior qualidade técnica, liberação de Habite-se e alvarás para 30 mil brasilienses e maior coerência dos parâmetros urbanísticos são alguns dos benefícios da LUOS para a construção civil.

O projeto foi sancionado no dia 28 de abril de 2022 pelo governador do Distrito Federal, Ibaneis Rocha.



Fotos: Ascom/Sinduscon-DF



**SINDUSCON-DF**

Sindicato da Indústria da Construção Civil  
do Distrito Federal