

## **CARTA-MANIFESTO**

### **Nova lei do DF transforma regularização em 'prêmio' para construções ilegais**

O Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-DF), a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-DF), o Conselho de Desenvolvimento Econômico, Sustentável e Estratégico (Codese-DF) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal (CAU-DF) manifestam profunda preocupação com os retrocessos provocados pela nova Lei nº 7.899/2026, que altera o Código de Obras e Edificações (COE) e enfraquece gravemente o planejamento e o ordenamento urbanísticos. Historicamente, a regra de regularização excepcional (Artigo 153) foi concebida para solucionar problemas do passado, protegendo pessoas que construíram em épocas nas quais o próprio Estado ainda não havia definido os parâmetros urbanísticos do local. No entanto, a nova legislação desvirtua esse propósito, transformando o que era uma correção histórica em um verdadeiro prêmio para quem opta por ignorar as normas vigentes.

Um dos erros técnicos mais graves da nova lei é a perigosa confusão entre regularização fundiária (da terra) e regularização edilícia (da obra), ao substituir critérios urbanísticos pela simples ausência de registro em cartório. O fato de um terreno não possuir registro não anula a possibilidade de existência de regras de uso do solo, que devem, nesse caso, ser rigorosamente seguidas. Na ausência de normas, a regra óbvia é não construir. Ao permitir a regularização de obras apenas com base nessa situação documental, a lei invade a competência de instrumentos próprios de regularização de terras, como a Reurb, e cria uma falsa percepção de legalidade em áreas instáveis.

O cenário se torna ainda mais crítico com a eliminação da data limite para essas regularizações, que antes era fixada em 26 de abril de 2018. Sem esse limite de tempo, a lei deixa de ser uma solução apenas para construções antigas e passa a valer permanentemente para o futuro. Na prática, isso cria um incentivo perverso: construtores que deveriam seguir as regras atuais passarão a buscar o atalho facilitado dessa nova lei, tornando financeiramente mais vantajoso desrespeitar o ordenamento da cidade do que cumpri-lo. Com isso, o Estado perde totalmente o controle sobre a expansão urbana.

A soma de todos esses fatores resulta em uma profunda injustiça com o cidadão e com o mercado formal. Enquanto quem trabalha dentro da lei investe tempo e recursos para respeitar limites de altura, densidade e afastamentos, garantindo a qualidade de vida, iluminação e ventilação da vizinhança, o construtor ilegal ganha facilidades para obter os mesmos benefícios, sem precisar cumprir nenhuma contrapartida urbanística.

Em suma, essa reforma incentiva a expansão urbana desordenada e o descumprimento deliberado das leis. A conta, inevitavelmente, vai chegar e recair sobre toda a sociedade, pois, no futuro, o poder público será obrigado a instalar infraestrutura cara em locais não planejados. Por essas razões, as entidades defendem um Distrito Federal planejado, justo e juridicamente seguro, para que a regularização jamais sirva de atalho para validar irregularidades.

Brasília-DF, 16 de junho de 2026.

**SINDUSCONDF**

**ADEMI**

**CAU/DF**

**CODESE/DF**  
Conselho de Desenvolvimento Econômico,  
Sustentável e Estratégico do Distrito Federal