



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO  
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 19/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 14 de agosto de 2020

**Referência:** SEI\_GDF nº 00390-00006365/2019-00

**Interessado:** Auto Posto Ceilândia Norte Ltda

**Assunto:** Solicitação para desdobro de lote situado na QNN 31, Lote F, na Região Administrativa de Ceilândia- RA IX

Ementa: Projeto de Desdobro. Lote denominado QNM 13, Lote F, com área de 5.000m<sup>2</sup> e matrícula nº 72.132 no 3º Cartório de Registro de Imóveis, situado na Região Administrativa da Ceilândia. Atendimento aos parâmetros estabelecidos na LC 950/2019 e demais legislações urbanísticas. Possibilidade de desdobro.

## HISTÓRICO

### Informações Preliminares

Trata-se de pedido de Desdobro de lote localizado na QNN 31 (trinta e um), lote “F”, Ceilândia-DF, medindo 100 m a norte e a sul e 50 m a leste e a oeste, perfazendo a área total de 5000 m<sup>2</sup>, limitando-se a norte com a via pública, a sul com a Área Especial E, a leste com a via pública e a oeste com a via pública, na Região Administrativa da Ceilândia – RA IX.

O lote em questão está registrado no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 16.131 (registro anterior 72.132 do 3º Registro Imobiliário do Distrito Federal) e é de propriedade do Auto Posto Ceilândia Norte LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.603.882/0001-78, neste ato representada pelo Arquiteto e Urbanista Rogério Markiewicz.

O processo SEI nº 00390-00006365/2019-00 foi iniciado em 28 de agosto de 2019, com Requerimento Padrão – Carta de Desdobro 27489563, com base na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019.

De acordo com o Parecer Técnico SEI-GDF nº 75 SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG 33139520 a **documentação inicial** foi concluída, conforme se demonstra a seguir:

ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO INICIAL				
	DOCUMENTOS	REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES
IMÓVEL	Certidão de ônus do imóvel Matrícula 16.131 (6º CRI) - área: 5.000,00 m <sup>2</sup>	<u>27490415</u>	SIM	Proprietário: Auto Posto Ceilândia Norte LTDA.
				Contrato Social: - Brasília, 06 de maio de 2003 - Únicos sócios: MARCOS PEREIRA LOMBARDI e

PROPRIETÁRIO	PESSOA JURÍDICA	Contrato Social ou Estatuto Social	<u>27490007</u>	SIM	RICARDO LUIZ SANTOS PORTO. Administração cabe única e exclusivamente ao sócio MARCOS PEREIRA LOMBARDI. Prazo de duração indeterminado.  Documento validado de acordo com Certidão Simplificada ( <u>27490698</u> )
		Ata de constituição, se apresentado o Estatuto Social	-----	-----	N/A
	PESSOA FÍSICA	RG	-----	-----	N/A
REPRESENTANTE LEGAL	PESSOA JURÍDICA	Contrato Social ou Estatuto Social	-----	-----	N/A
		Ata de constituição, se apresentado o Estatuto Social	-----	-----	N/A
	PESSOA FÍSICA	RG	<u>27490340</u>	SIM	Carteira Nacional de Habilitação - CNH de MARCOS PEREIRA LOMBARDI, sócio administrador da empresa AUTO POSTO CEILÂNDIA NORTE LTDA.  Documento nº 01478633704  Identidade: 501018 SSPPC DF  CPF: 182.843.291-15
DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO LEGAL	Documento de Responsabilidade Técnica - RRT	<u>27489917</u>	SIM	Registro de Responsabilidade Técnica - RRT declarando como Responsável Técnico o Arquiteto e Urbanista ROGÉRIO MARKIEWICZ.  Validade até 15/12/2019	

A análise do material referente ao levantamento topográfico foi realizada pela Diretoria de Cartografia e Topografia da SEDUH através da Nota Técnica 65 ( 43009395), que considerou o

material um substrato para elaboração do projeto, restando a etapa considerada **CONCLUÍDA**, naquela oportunidade.

A última versão do Projeto Urbanístico de Desdobro, com as devidas correções, foi juntada ao processo, acompanhada dos seguintes documentos:

- E-mail - Confirmação de recebimento ([43890516](#))
- Requerimento - Email ([43890655](#))
- Declaração de Conformidade ([43890845](#))
- Memorial Descritivo - MDE 022\_2020-QNN 31 Lote F ([43890918](#))
- Norma de Gabarito (NGB) - NGB 022\_2020-QNN 31 Lote F ([43890971](#))
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB 022\_2020-QNN 31 Lote F ([43891038](#))

Após análise realizada pelas áreas técnicas da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, com base nas legislações e parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que dispõe sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS e na Lei Complementar nº 950/2019. O projeto foi considerado apto a ser apreciado no Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, conforme determinado pelo artigo 3º, da LC 950/2012:

Art. 3º O desdobro é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos nos arts. 149, 150, 153 e 155 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - PDOT, desde que:

I - os lotes resultantes de desdobro tenham, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico aprovado;

II - os lotes resultantes do desdobro tenham área mínima de 125,00 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros.

**§ 1º No caso de omissão da previsão do desdobro nos instrumentos listados no caput, a autorização do ato de desdobro deve ser:**

**I - precedida de análise técnica do requerimento e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal e aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan;**

II - realizada mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original.

**§ 2º Fica dispensado da aprovação do Conplan o desdobro que resulte em apenas 2 lotes, exceto nos casos em que:**

I - tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;

**II - possua edificações;**

III - esteja situado no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, conforme estabelece o art. 219, XIV, do PDOT. (grifo nosso)

[...]

#### **Endereço**

- Endereço Original: QNN 31 Lote F
- Endereços Alterados: QNN 31 Lotes F1 e F2

#### **Legislação Relativa ao Projeto**

- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e dá outras providências;

- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências; e
- Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências

## II – RELATÓRIO

### Localização do Imóvel

O lote está localizado na QNN 31, Lote F, na Região Administrativa de Ceilândia- RA IX.

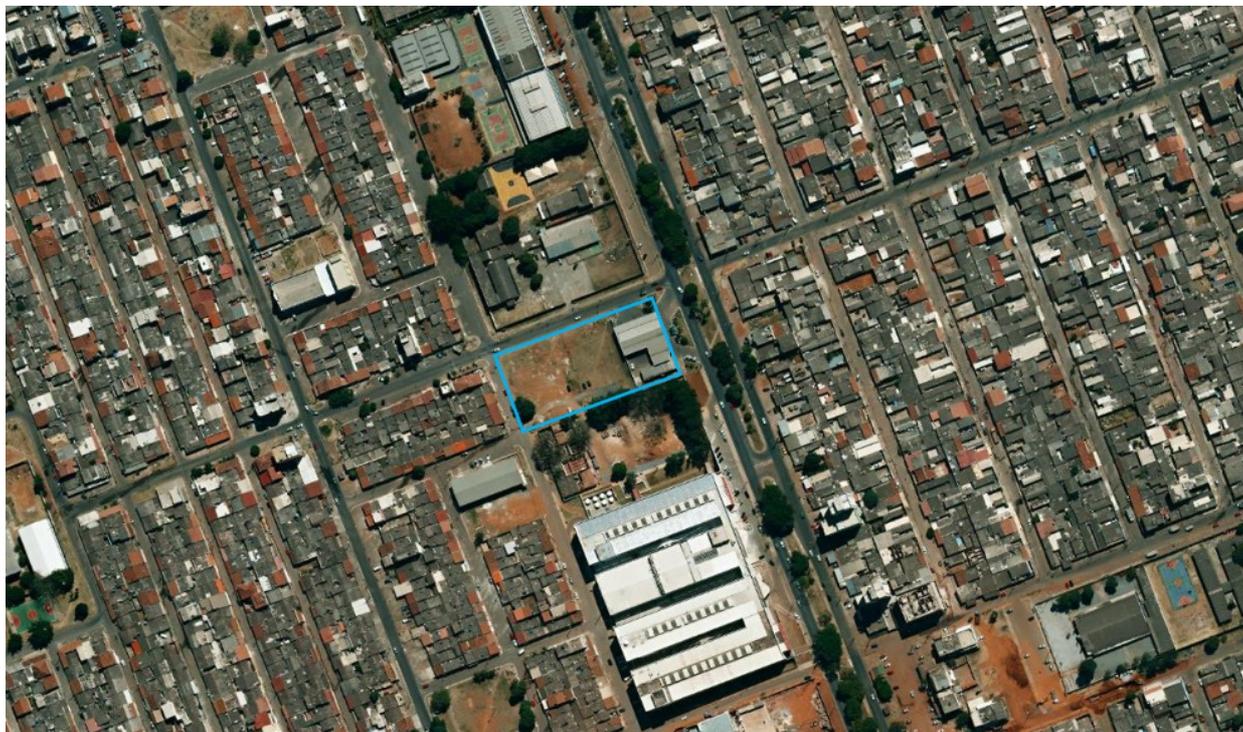


Figura 1: Localização ([Geoportal](#))

O pedido formulado pela empresa Auto Posto Ceilândia Norte Ltda se enquadra como desdobro ou desdobramento por se tratar de subdivisão de lote com registro cartorial (Matrícula 72.132, 3º CRI) que não implique abertura de novas vias, conforme art. 2º da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019:

**Art. 2º Considera-se desdobro ou desdobramento a subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis que não implique abertura de novas vias.**

### Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, define a categoria de uso do solo para o lote em questão como PAC 2 onde os usos permitidos para essa categoria são atividades de combustíveis e lubrificantes, sendo facultada a atividade de comércio de mercadoria em lojas de conveniência, conforme art. 5º da LC 948/2019:

Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.

§ 1º São categorias de UOS:

(...)

X - UOS PAC - Posto de Abastecimento de Combustíveis, onde são obrigatórias as atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e são permitidas outras atividades

comerciais e de prestação de serviços na forma de 3 subcategorias:

(...)

**b) PAC 2 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e de prestação de serviço de restaurantes e lanchonetes (destacamos)**

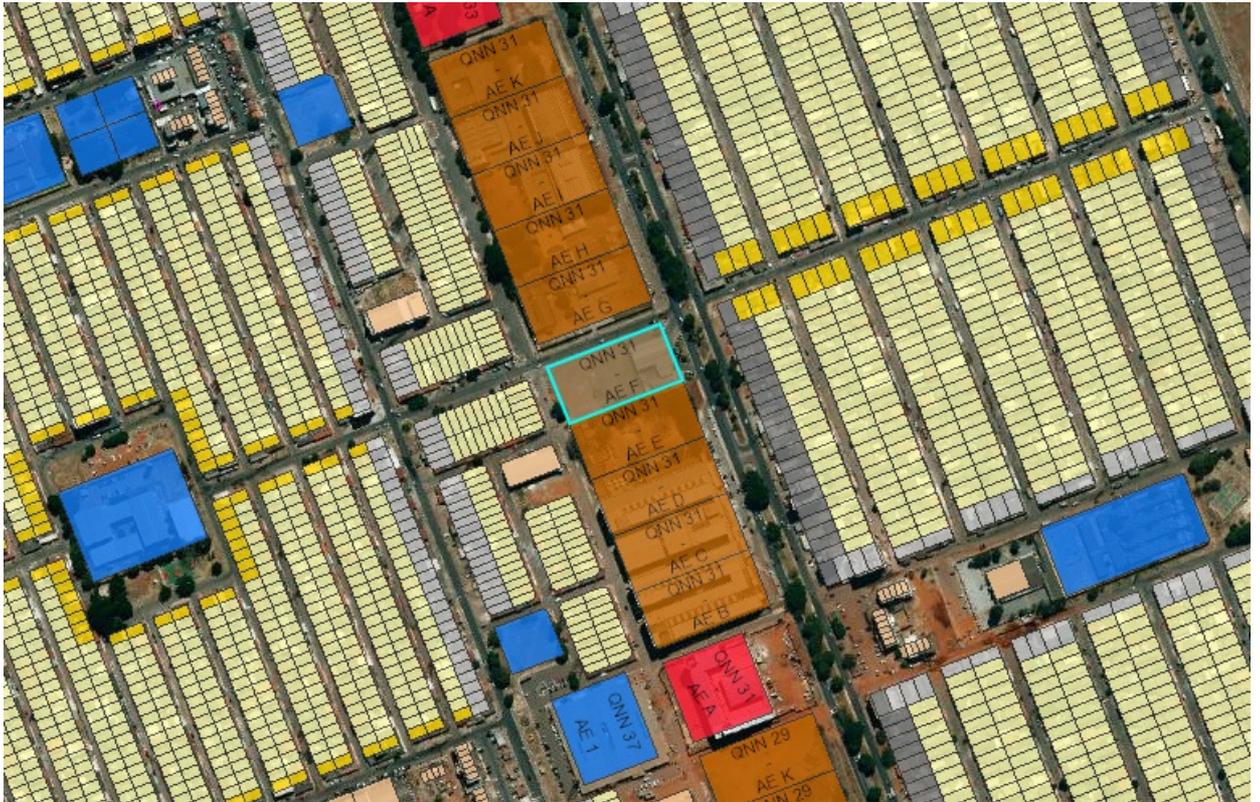


Figura 2: Classificação do Lote conforme uso - PAC 2 - LUOS ([Geoportal](#))

## **APRESENTAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO DE DESDOBRO**

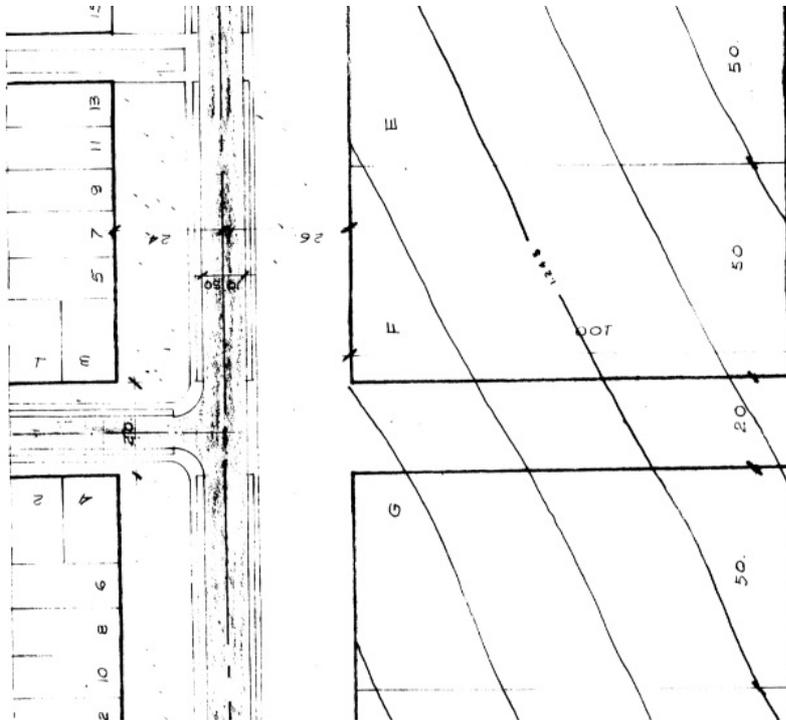
O projeto é constituído pelos seguintes documentos:

- Projeto de Urbanismo - URB 022/2020 ([43891038](#))
- Memorial Descritivo - MDE 022/2020 ([43890918](#))
- Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 022/2020 ([43890971](#))
- Declaração de Conformidade ([43890845](#))

## **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

O lote original mede 100,00 (cem) metros de frente e fundo e 50,00 (cinquenta) metros nas laterais direita e esquerda, perfazendo um total de 5.000m<sup>2</sup>:

QNN-23

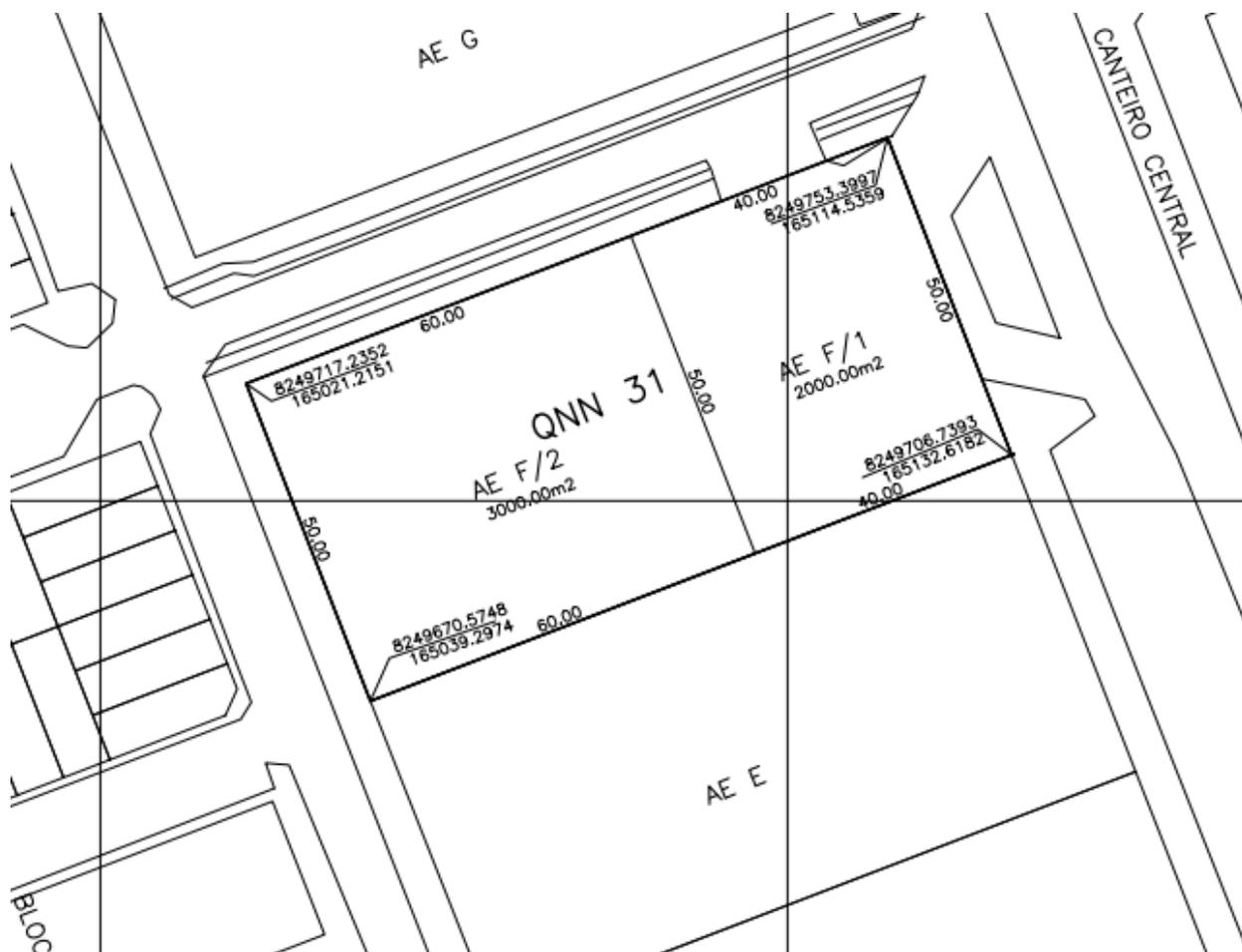


#### Lote F original - CST PR 224/1

O Projeto de Urbanismo altera a CST PR 224/1 no que diz respeito ao Lote F da Quadra Norte N - QNN 31.

O lote resultante F/1 mede 50,00 (cinquenta) metros de frente e fundo e 40,00 (quarenta) metros nas laterais direita e esquerda, num total de 2.000m<sup>2</sup>.

O lote F/2 mede 50,00 (cinquenta) metros de frente e fundo e 60 (sessenta) metros nas laterais direita e esquerda, num total de 3.000m<sup>2</sup> que somado ao anterior completa a área original de 5.000m<sup>2</sup>, conforme visualizado na figura abaixo:



**Figura 4: Lotes Resultantes F/1 e F/2**

**Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019**

A Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal aplica-se ao caso em questão observando-se que no caso em tela, a permissão para desdobro se dá mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original, conforme previsto no inciso II, § 1º, art. 3º:

**Art. 3º O desdobro é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos nos arts. 149, 150, 153 e 155 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - PDOT, desde que:**

I - os lotes resultantes de desdobro tenham, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico aprovado;

II - os lotes resultantes do desdobro tenham área mínima de 125,00 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros.

**§ 1º No caso de omissão da previsão do desdobro nos instrumentos listados no caput, a autorização do ato de desdobro deve ser:**

I - precedida de análise técnica do requerimento e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal e aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan;

II - realizada mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original. (destacamos)

Assim, a faixa de área do Anexo III, Quadro 3A, Código 940, da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, que se aplica ao lote original, foi utilizada para criação de nova faixa de área, uma vez que a mesma não abrange a área dos lotes resultantes.

Deste modo, pela NGB 022/2020, foi criada a faixa de UOS PAC2-DB, que atende aos dois lotes resultantes, com área de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup> com indicação DB para distinguir essa alteração e permitir a criação de novo Código para fins de armazenamento no Banco de Dados da LUOS, garantindo assim a manutenção dos parâmetros do lote original para os dois lotes resultantes.

As figuras abaixo demonstram as faixas dos lotes conforme o uso antes e depois.

ANEXO III – QUADRO 3A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/CEILÂNDIA															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
940	PAC 2	4500 <a ≤5000	0,5	0,5	50	-	8,5	-	-	-	-	PROIBIDA	PONTO MÉDIO DA TESTADA FRONTAL	-	PERMITIDO TIPO 1

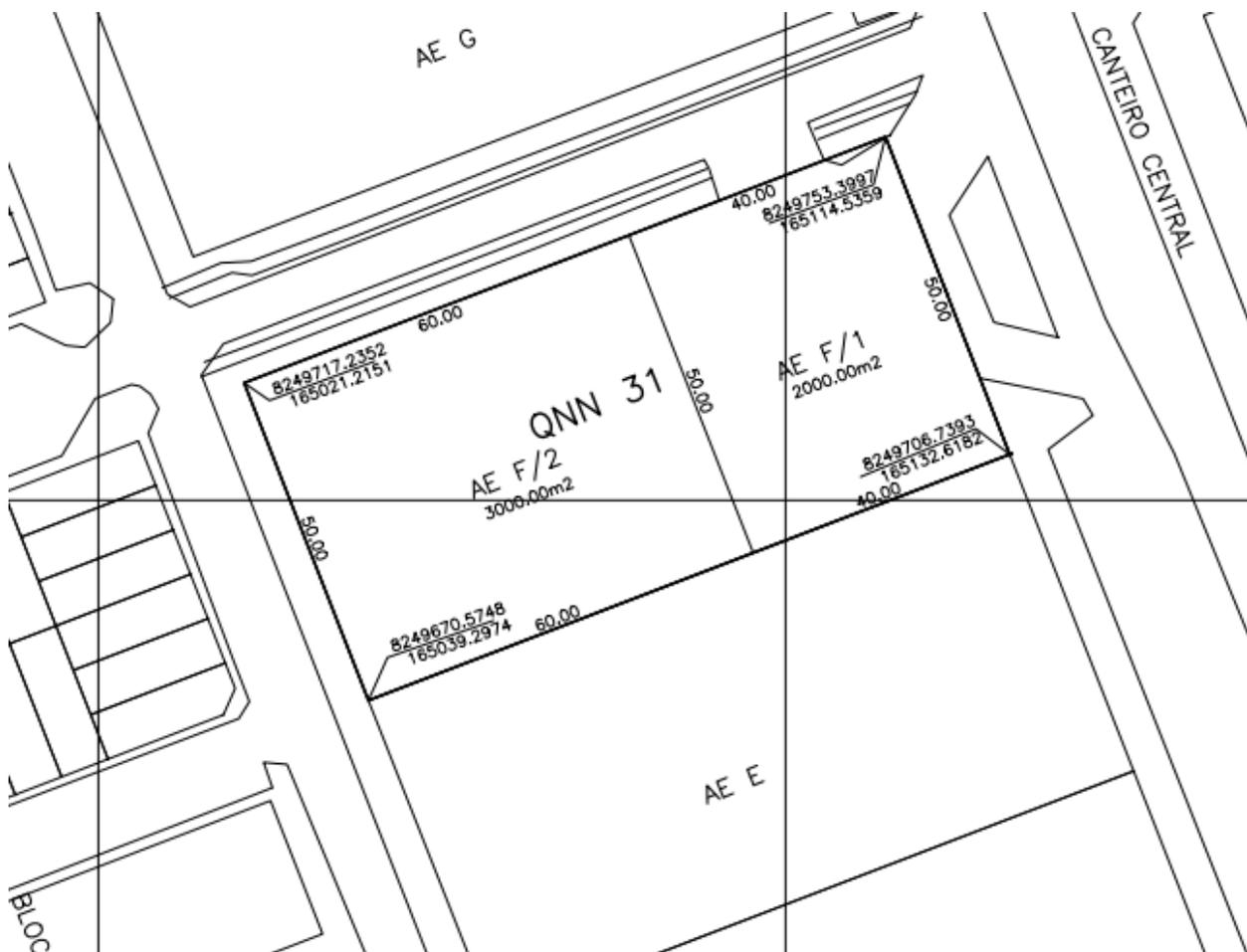
Figura 5: Faixa de área original – Lote F – LUOS

ANEXO III – QUADRO 3A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/CEILÂNDIA															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
	PAC 2-DB	2000 <a ≤5000	0,5	0,5	50	-	8,5	-	-	-	-	PROIBIDA	PONTO MÉDIO DA TESTADA FRONTAL	-	PERMITIDO TIPO 1

Figura 6: Faixa de área resultante – Lote F/1 e F/2

### Constatação de Edificação

O lote em questão possui uma edificação construída e, de acordo com a Central de Aprovação de Projetos – CAP, foi verificada a existência do Processo SEI-GDF nº 138.000415/99 correspondente ao projeto aprovado de arquitetura que está localizado do lote resultante F/1.



De acordo com o Art. 6º da Lei Complementar 950/2019, as edificações devem estar de acordo com a legislação urbanística e edilícia nos lotes resultantes de desdobro. Vejamos:

Art. 6º As edificações devem estar de acordo com a legislação urbanística e edilícia nos lotes resultantes do desdobro.

§ 1º Nos casos em que as edificações existentes estejam em desconformidade com o previsto no caput, o proprietário deve apresentar projeto que indique a correção das desconformidades, se comprometendo a realizar as adequações indicadas no projeto no prazo máximo de 5 anos, passível de prorrogação por igual período mediante justificativa.

Conforme o Alvará de Construção - 063/2001 (43631734) e a Carta de Habite-se n.º 0020/2001 (43631856), a edificação construída possui área de 102,22m<sup>2</sup>, instalações de bombas com área de 403,00m<sup>2</sup> e juntas somam um total de área construída de 505,22m<sup>2</sup>.

Em análise à edificação existente, situada no lote F-01, com 505,22m<sup>2</sup>, a área técnica da SEDUH concluiu não haver impedimento para o desdobro pois os parâmetros do lote resultante se adequam à construção edilícia mencionada.

### **Declaração de Conformidade**

O interessado apresentou Declaração de Conformidade (43890845) nos seguintes termos:

Declaro que o Projeto de Desdobro consubstanciado no MDE 0222/2020, URB 022/2020 e NGB 0222/2020, atende os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, conforme Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS e Lei complementar nº 950 de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal.

O lote F, localizado no endereço QNN 31, na Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, será desdobrado nos lotes F/1 e F/2. O projeto de arquitetura licenciado pelo Alvará de Construção nº 063/2001 e pela Carta de Habite-se nº 020/2001, Processo nº 0138-000415/99, será vinculado ao lote nº F/1.

### **IV – VOTO**

A presente análise levou em consideração as informações constantes no SEI\_GDF nº 00390-00006365/2019-00, em especial os Pareceres Técnicos 187 43662710 e 192 43891952.

De acordo com a Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, o lote está matriculado em cartório de registro de imóveis e não há necessidade de abertura de novas vias para a viabilização do pleito.

Nos termos da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS, está definido como PAC 2, onde:

(...) são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e de prestação de serviço de restaurantes e lanchonetes.

Ainda de acordo com a mesma legislação:

Art. 44 As alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar que não se enquadrem em remembramento devem (...) II- observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos novos parcelamentos urbanos do solo.

Voto pela aprovação do presente projeto.

**José Eduardo Pereira Filho**

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **JOSE EDUARDO PEREIRA FILHO - Matr.0277291-4**, **Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal**, em 14/08/2020, às 17:42, 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= **45327007** código CRC= **D536B204**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

---

00390-00006365/2019-00

Doc. SEI/GDF 45327007