



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 24/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 12 de agosto de 2022

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Processo SEI nº 00390-00004599/2022-18

Assunto: Desdobro Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos – SGCV, Lote 1B, na Região Administrativa do Guará - RA X.

Interessado: Park Premium Construção e Incorporação S.A.

Relatora: Maria Sílvia Rossi – Conselheira Suplente / SEMA-DF

RELATO

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal - CONPLAN para apreciação da solicitação de Desdobro Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos – SGCV, Lote 1B, na Região Administrativa do Guará - RA X. Em análise, a proposição de desdobro de um lote original (1B) para três lotes.

1. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DA ANÁLISE

A análise de enquadramento do pleito tem base no seguinte marco legal:

- A Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, alterado pela Lei Complementar nº 254, de 15 de outubro de 2012;
- A Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro de lote, remembramento e reversão de lotes e projeções;

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.*

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.

Art. 4º *É vedado o desdobro nos casos de:*

I - lote destinado a habitação unifamiliar;

~~*II - lote com área superior a 100.000,00 metros quadrados;*~~ [*\(Inciso Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)*](#)

III - projeção;

IV - imóvel objeto de compensação urbanística, nos termos da [Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018](#).

~~*Parágrafo único. Excetuam-se do disposto nos incisos I e II o desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária e os casos previstos na Lei Complementar nº 875, de 2013, e no [art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2018](#).*~~ [*\(Parágrafo Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)\[...\]*](#)

- A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007 de 28/04/2022;

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.

[...] III - UOS CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, e que apresenta 3 subcategorias:

a) CSIIR 1 - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

b) CSIIR 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

c) CSIIR 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;
[...]

(grifo nosso)

- A Portaria nº 37 de 24 de maio de 2021, que estabelece os procedimentos correspondentes, no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com destaque aos artigos 6º e 8º:

Art. 6º O projeto de desdobro ou remembramento é composto por:

I - Projeto de Urbanismo de Desdobro – URB;

II - Memorial Descritivo de Desdobro – MDE; e

III - Norma de Edificação, Uso e Gabarito de Desdobro – NGB.

§1º A NGB pode ser dispensada quando:

I - as áreas dos lotes resultantes do desdobro se mantiverem dentro da faixa de área prevista para o lote original na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – Luos; ou

II - os lotes cujos parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos em NGB, nos termos do § 2º do art. 107 da Luos ou inseridos no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, desde que não haja alteração de uso e/ou parâmetro.

(grifo nosso)

Art. 8º O projeto de urbanismo de desdobro ou remembramento – URB deve ser apresentado sobre base de referência georreferenciada, elaborado a partir da combinação das seguintes fontes cadastrais:

I - projeto de urbanismo original do parcelamento do solo, atualizado para o sistema SIRGAS; e

II - levantamento aerofotogramétrico, disponível na camada Cartas 1:000, do Geoportal.

§1º Os lotes objeto do desdobro ou remembramento devem ser representados na base de referência com a área e cotas do projeto original e de acordo com o registrado na certidão de ônus.

§2º Para elaboração do projeto deve ser utilizado, preferencialmente, o valor de Kr do projeto de urbanismo de parcelamento do solo original ou da folha SICAD 1:10000 na qual o projeto se insere.

§3º Os projetos devem ser elaborados em formatação tamanho A4, em escala compatível com a informação a ser comunicada, preferencialmente na escala de 1:1000, ou nas escalas admitidas pelo Decreto n.º 38.247, de 2017.

§4º A critério da equipe técnica responsável pela análise, pode ser solicitado o levantamento topográfico cadastral acompanhado do registro de responsabilidade técnica.

(grifo nosso)

2. DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO LOTE

O lote em tela apresenta área de 24.000,00m², localizado na Região Administrativa do Guará – RA X, no lote 1B do Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos – SGCV, conforme a figura 1:

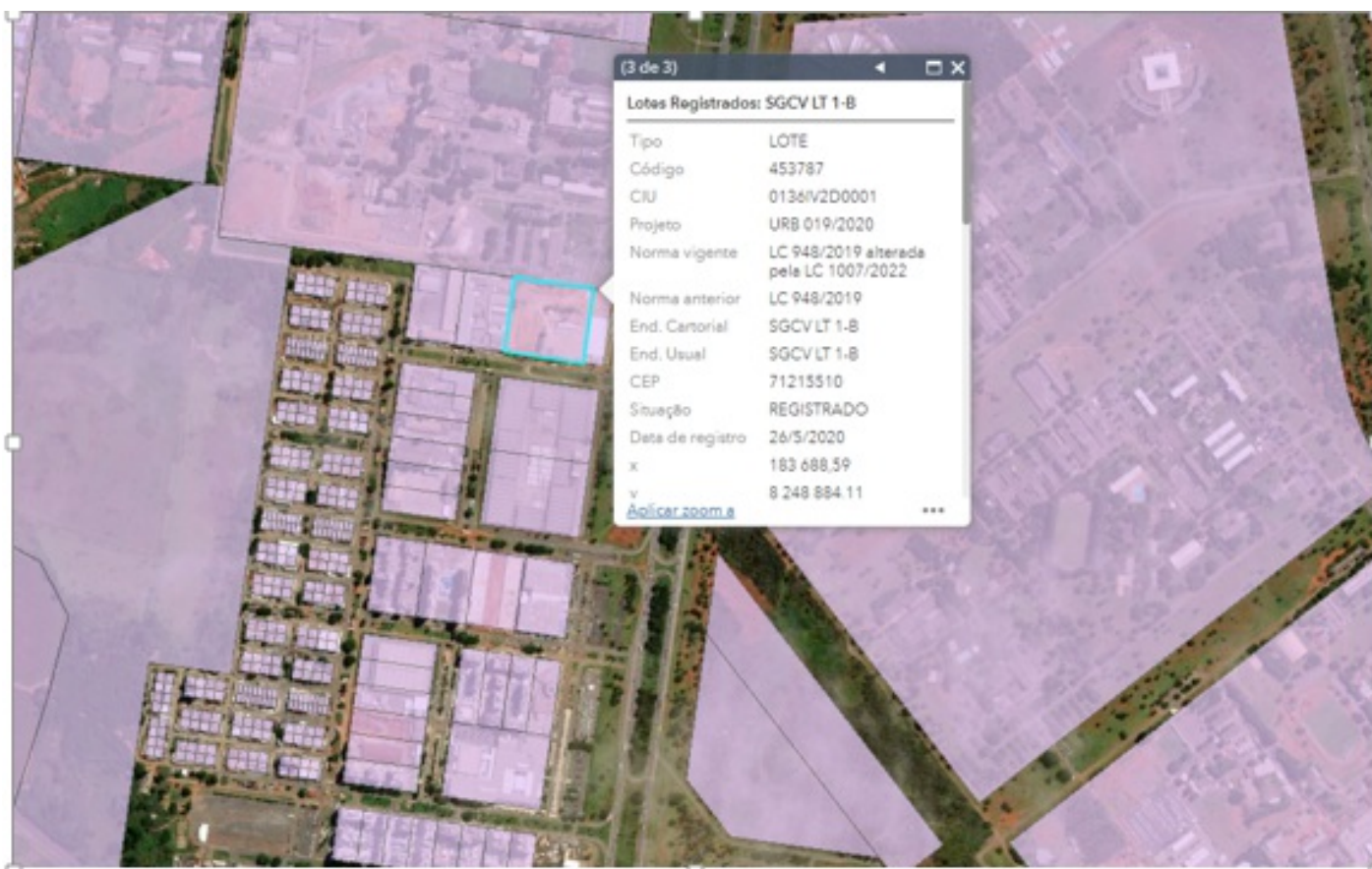


Figura 1 - Localização do lote registrado

Fonte: Parecer Técnico 195 (documento SEI nº 88184342)

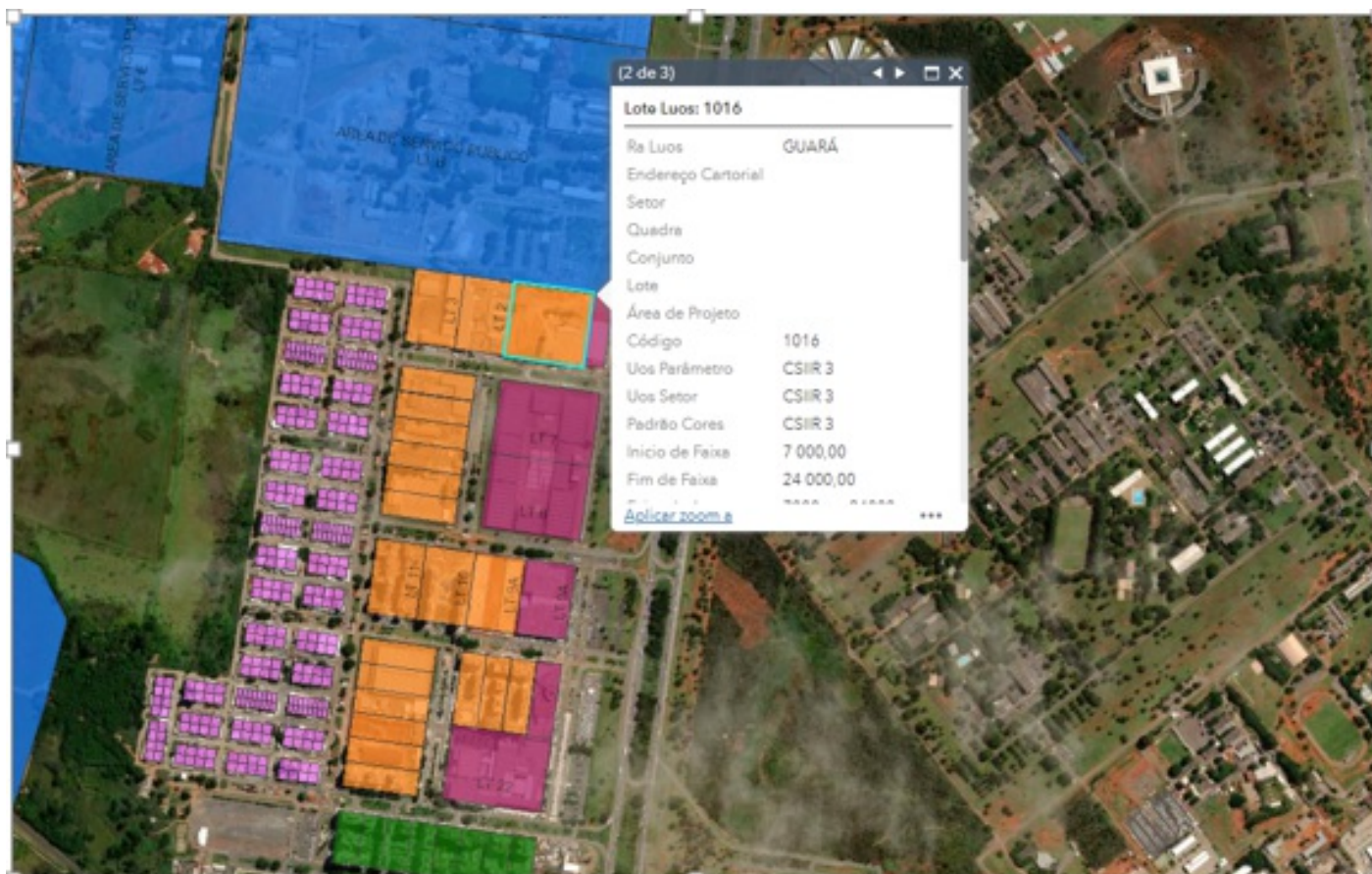


Figura 2 – Localização detalhada do lote

Segundo o Memorial Descritivo MDE 228/2022, de junho de 2022, o lote está matriculado em Cartório de Registro de imóveis, sob matrícula nº 40.852 (4º CRIDF). O projeto não implica em aberturas de novas vias. A proposta possui testadas voltadas para a via pública e não possui ainda edificações em seu interior.

3. DA ANÁLISE

Os usos e atividades permitidos para os lotes do desdobro estão de acordo com a Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022 – LUOS, que estabelece a UOS CSIR 3 – comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.



O projeto de urbanismo de desdobro, ora em análise, altera o projeto urbanístico original de um para três lotes, com a URB 228/2022 alterando a URB 019/2020.

Destaque-se que os três lotes finais, após desdobro, totalizam a mesma área total original de 24.000,00 m², conforme abaixo:

Lote 1B - 53,333m de frente e fundo e 150,00m nas laterais direita e esquerda, num total de **8.000,00m²**;

Lote 1C - 53,333m de frente e fundo e 150,00m nas laterais direita e esquerda, num total de **8.000,00m²**;

Lote 1D - 53,333m de frente e fundo e 150,00m nas laterais direita e esquerda, num total de **8.000,00m²**.

As figuras 4ª e 4B ilustram o lote original e a proposta dos três lotes resultantes do desdobro.



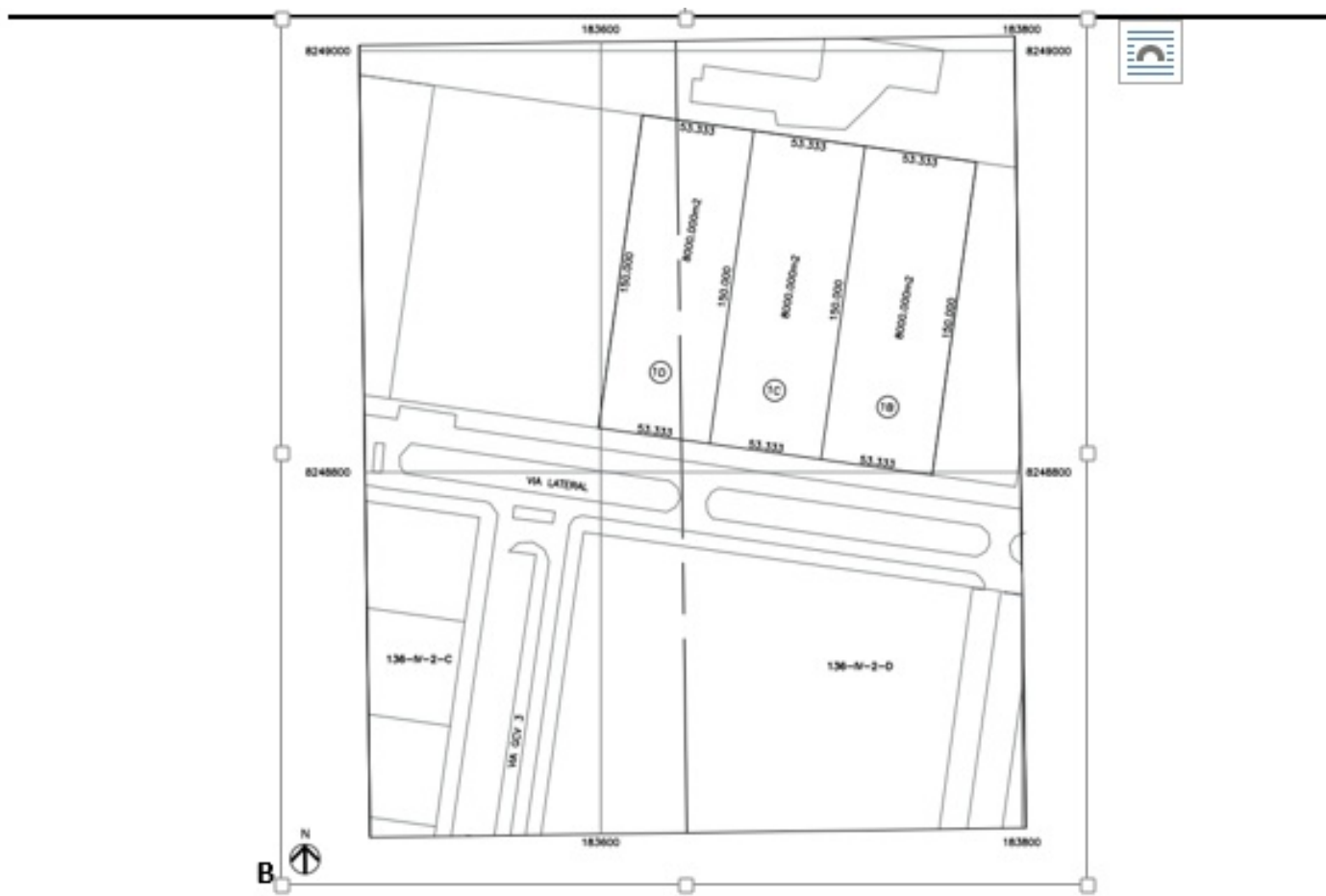


Figura 4 – Detalhe do projeto de Urbanismo de Desdobro considerando o lote original (A) e os três lotes resultantes (B).

Fonte: Parecer Técnico 195 (documento SEI nº 88184342)

Impende destacar que o projeto de urbanismo atende às determinações do Art.8º da Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, com arquivo georreferenciado, dimensões e área adequadas, valor correto de Kr e concordância entre as dimensões aferidas na base de referência e aquelas apresentadas no projeto de desdobro elaborado.

Segundo a Norma de Gabarito – NGB (documento SEI nº 86815981), os parâmetros de uso e ocupação do lote original e dos lotes resultantes estão detalhados abaixo:

ANEXO III – QUADRO 9A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/GUARÁ														
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR/AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
3016	CSHR 3	7000 a 124000	2,10	2,10	60	30	29,50	- -	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019 com as alterações da Lei Complementar 1007/2022)

NOTAS / GUARÁ

- (1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.
(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.
(3) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.
(4) UOS: TIPO A - QE 7 CL Lts A, B e C; QE 11 AE L; QE 48 e QE 54.
(5) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
(6) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20. - Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

Figura 5 – Parâmetros de Uso e Ocupação do lote original

Fonte: Norma de Gabarito – NGB (documento SEI nº 86815981)

ANEXO III – QUADRO 9A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/GUARÁ															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX.	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	CSIR 3	7000 a 124000	2,10	2,10	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019 com as alterações da Lei Complementar 1007/2022)

NOTAS / GUARÁ

(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.

(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.

(3) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.

(4) UOS: TIPO A - QE 7 CL Lts A, B e C; QE 11 AE L; QE 48 e QE 54.

(5) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.

(6) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.

- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20. - Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.

- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

NOTA DESDOBRÓ:

(Art. 3º, §1º, inciso II da Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019.)

(1) UOS ORIGINAL – DB: SGCV, lotes 1B, 1C e 1D, Região Administrativa do Guará - RA X

Figura 6 – Parâmetros de Uso e Ocupação dos lotes resultantes

Fonte: Norma de Gabarito – NGB (documento SEI nº 86815981)

A análise do enquadramento técnico e legal do desdobro está consubstanciada na tabela abaixo, constante do Parecer Técnico nº 182 (documento SEI nº 87225210), posteriormente atualizado pelo Parecer Técnico 195 (documento SEI nº 88184342), verificada a análise documental pela equipe técnica da SEDUH, conforme abaixo:

ANÁLISE DE ENQUADRAMENTO - DESDOBR	
REGIÃO ADMINISTRATIVA	GUARÁ - RA X
ENDEREÇO	SETOR DE GARAGENS E CONCESSIONÁRIAS DE VEÍCULOS - SGCV LOTE 01 B.
TRATA-SE DE LOTE REGISTRADO?	SIM.
MATRÍCULAS	LOTE 01 B - MATRÍCULA 40.852(4ªCRIDF)
ÁREA	24.000,00 m²
USO DO SOLO	CSIR 3 - Uso comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.
DADOS PARA PROJETO E APROVAÇÕES	
NORMA VIGENTE	LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019
PROJETO ORIGINAL	URB 019/2020
FOLHAS SICAD - ARTICULAÇÃO 1000	136-IV-2-C e 136-IV-2-D
EDIFICAÇÃO EXISTENTE?	NÃO
QUANTIDADE DE LOTES RESULTANTES	3
NECESSÁRIA ELABORAÇÃO DE NGB?	NÃO Código Parâmetros/LUOS: 1016 Lotes resultantes: 3 lotes de 8.000m² Faixa de área original: 7.000<as24.000m²
LOTE LOCALIZADO NO CUB?	NÃO
ACESSO PARA FAIXA DE DOMÍNIO DE RODOVIA?	NÃO
LOTE RESULTANTE DE DESDOBR ANTERIOR?	SIM

Figura 7 – Análise técnica do pleito

Fonte: Parecer Técnico nº 182 SEDUH (documento SEI nº 87225210)

Desta forma, finalizo a análise e passo ao voto, para apreciação na 197ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento do Distrito Federal.

4. VOTO

Ante o exposto, em vista da análise empreendida, voto pela aprovação do Projeto Urbanístico de Desdobro URB e MDE 228/2022, referente ao lote 01-B, situado no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, na Região Administrativa do Guará - RA X – processo SEI nº 00390-00004599/2022-18, por atender às diretrizes e parâmetros estabelecidos no marco legal vigente, com destaque à Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre desdobro de lotes, na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, na 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 e na Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, que estabelece os procedimentos, no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para desdobro e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal.

Maria Sílvia Rossi

Conselheira Suplente – SEMA-DF



Documento assinado eletronicamente por **MARIA SILVIA ROSSI - Matr.0273583-7**, Subsecretário(a) de Gestão Ambiental e Territorial, em 15/08/2022, às 15:39, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **93260176** código CRC= **6674C3BC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

3214-4101

00390-00004599/2022-18

Doc. SEI/GDF 93260176