

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 00390-00007896/2022-15

INTERESSADA: FUNDAÇÃO CASA DE CURSILHOS.

RESPONSÁVEL TÉCNICA: Brendha Larissa Torres Sousa - Arquiteta e Urbanista.

ASSUNTO: Desdobro da Área Especial Casa de Cursilho, Conjunto 06, Quadra 01, Trecho 03, do Setor de Mansões Park Way, na Região Administrativa do Park Way- RA XXIV.

RELATOR: RENATO OLIVEIRA RAMOS.

1. APRESENTAÇÃO

Cuidam os autos de pedido de desdobro (92938340) da Área Especial Casa de Cursilho, localizada no Conjunto 06, Quadra 01, Trecho 03, do Setor de Mansões Park Way, na Região Administrativa do Park Way, com área de 33.000,00m², de matrícula 100.899 (4ºCRI-DF), que possui edificações.

A Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, dispõe sobre o desdobro e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal, importando destacar o que se segue:

"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.

§ 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 PDOTI.” (grifado)

Instada a Unidade de Novos Parcelamentos da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) a se manifestar, foi inicialmente emitido o Parecer Técnico n.º 244/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (93180160), que trouxe as seguintes considerações:

“(…)

*Em síntese, informamos que os processos de desdobro devem atender ao disposto na **Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019**, que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções do Distrito Federal e à **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, dispostos pela Lei Complementar nº 950/2019.*

Além disso, a aprovação do projeto de desdobro está condicionada às seguintes etapas, descritas no Art. 21, da Lei nº 950, de 07 de março de 2019 e Seção IV - Das Edificações Existentes da Portaria nº 37, de 24 de maio de 2021, conforme o que se segue:

(LC 950/2019)

[...] Art. 20. As edificações existentes em lotes objeto de desdobro, remembramento, reversão de desdobro

ou reversão de remembramento devem estar de acordo com a legislação urbanística e edilícia do lote ou projeção resultante, nos termos dos arts. 6º, 8º, 11 e 13 da Lei Complementar nº 950, de 2019.

Art. 21. Compete ao interessado a comprovação de que a edificação existente está em conformidade com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes do desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento.

§1º A comprovação de que trata o caput se dá com a apresentação de Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros, assinado pelo responsável técnico, com o respectivo registro de responsabilidade técnica, contendo, no mínimo, as informações contidas no Anexo V.

§2º A análise e verificação da regularidade da edificação não compete à SUPAR, cabendo ao proprietário e ao responsável técnico a responsabilidade pelas informações prestadas, sujeitando-se às sanções administrativas, cíveis e penais decorrentes de eventual divergência constatada.

Art. 22. Após manifestação do proprietário ou representante legal com relação à edificação existente, a SUPAR encaminhará as informações quanto aos procedimentos necessários para continuidade do processo.

[...]

Devido à existência de edificação(ções) no lote objeto do desdobro em questão, solicita-se a elaboração de Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros comprovando o atendimento aos parâmetros edilícios e urbanísticos da(s) edificação(ções) existentes após o processo de desdobro. Caso as edificações não atendam aos parâmetros necessários após o desdobro, será necessária a elaboração de compromisso para demolição de edificações ou de termo de compromisso para adequação de desconformidades (...).”

Visando sanar as pendências apontadas no Parecer Técnico nº 244/2022 (93180160), tais como a **complementação documental** e **ajustes no projeto-padrão de desdobro**, foram emitidos os respectivos expedientes: Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR/COAP (106648257), Parecer Técnico n.º 134/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (107002779), Carta n.º 197/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR (107231362), Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR (107233708), Despacho SEDUH/SELIC/SUPAR/COAP (110872018), Parecer Técnico n.º 166/2023 -

SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (110968606), Carta n.º 18/2023 -
SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR (111550803), Despacho -
SEDUH/SEADUH/SUPAR/COAP (111989578), Parecer Técnico n.º 10/2023 -
SEDUH/SEADUH/UPAR/CODER (112297991) e Carta n.º 83/2023 -
SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR (112560326).

Ressalta-se que todos os expedientes acima mencionados foram emitidos para os órgãos competentes, objetivando a complementação da documentação, correção, conhecimento e conferência pelos técnicos responsáveis antes do reenvio e protocolo do Projeto de Urbanismo de Desdobro na Seduh.

Novamente convidada a se manifestar, a Seduh apresentou o Parecer Técnico n.º 19/2023- SEDUH/SEADUH/UPAR/CODER (113539168), destacando a imprescindibilidade do Projeto de desdobro atender aos modelos de projeto-padrão, além da revisão dos documentos por parte do responsável técnico antes de protocolá-los, para não prejudicar a celeridade do processo.

O interessado enviou a última versão do projeto urbanístico de desdobro, com as devidas correções solicitadas no Parecer Técnico n.º 19/2023 (113539168), tendo a Seduh emitido o Parecer Técnico n.º. 32 (SEI n.º 115612191), concluindo, após nova análise, o que se segue:

“Considerando os requisitos da Lei Complementar n.º 950, de 07 de março de 2019, sobre a necessidade de aprovação pelo Conplan, destacamos que:

*§ 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.

*Nesse caso, no que tange as competências desta Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR, **informamos que o projeto urbanístico de desdobro está adequado e é suficiente para apreciação pelo Conplan**, conforme estabelecido pelo Artigo 3º, parágrafo 2º, inciso II, da LC 950/2019”. (grifo nosso)*

Por meio da Carta nº 241/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR (115839200), de 22/06/2023, a Fundação Casa de Cursilhos, ora interessada, tomou ciência do inteiro teor do Parecer Técnico n.º 32/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (115612191).

Ato contínuo, respectivamente, foram encaminhados os expedientes Despacho -SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR (115839612), em 22/06/2023, e Despacho SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR (115934527), datado em 23/06/2023, da Coordenação de Desdobro e Remembramento - Coder da Unidade de Novos Parcelamentos - Upar da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar, dando ciência do Parecer Técnico (115612191) supracitado e solicitando adoção de providências necessárias para o regular andamento dos autos.

Por fim, os autos sobrevieram ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan), em conformidade com o art. 10-A, Seção I, da Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, nos termos do Despacho SEDUH/GAB/ASCOL (117016650), para fins de apreciação, o que passo a fazer.

2. PROJETO URBANÍSTICO DE DESDOBRO

Por oportuno, reproduzo a imagem da área objeto do desdobro ora tratado:



Figura 1 - Localização. Lote Registrado. Fonte: Geoportal. **01** Imagem constante Parecer Técnico n.º 32/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (115612191)

O imóvel objeto do desdobro situa-se no Conjunto 06, Quadra 01, Trecho 03, do Setor de Mansões Park Way, na Região Administrativa do Park Way- RA XXIV.

Da análise dos autos, de acordo com o Parecer Técnico n.º 32/2023 (115612191), emitido pela Coordenação de Desdobro e Remembramento – Coder, unidade orgânica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, a proposta **se enquadra como desdobro** pelo fato da subdivisão de lote não implicar na criação de novas vias, atendendo às restrições da Lei Complementar n.º 950 quanto ao uso, parâmetros de ocupação e dimensionamentos mínimos de área e testada frontal.

A Lei Complementar n.º 948, de 16 de janeiro de 2019, Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, define a categoria de uso do solo para o lote na categoria **UOS Inst.** O uso permitido para essa categoria, de acordo com a LUOS, são:

“[...]”

VIII - UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

[...]”.



Figura 2 - Uso Inst- LUOS. Fonte: Geoportal Imagem constante Parecer Técnico n.º 32/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (115612191)

Da análise dos autos, verifica-se que o Projeto de Desdobro é constituído dos documentos abaixo discriminados:

- Certidão de Ônus (SEI nº 102926960);
- Memorial Descritivo - MDE 043/2023 (115376179);
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB 043/2023 (115376200);
- e
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB 043/2023.dwg (115376228).

De acordo com a análise técnica realizada por meio do Parecer Técnico n.º 32/2023 (115612191), o Projeto de Urbanismo altera o projeto SAIS PR 123/1 apenas no que se refere à Área Especial Casa de Cursilho, Conjunto

06, Quadra 01, Trecho 03, do Setor de Mansões Park Way, na Região Administrativa do Park Way - RA XXIV.

O lote original é confrontado por área pública, com acesso por uma via pública na porção nordeste, e possui área de 33.000,00 m², conforme ilustrado na Figura 03, que corresponde ao projeto original SAIS PR 123/1:

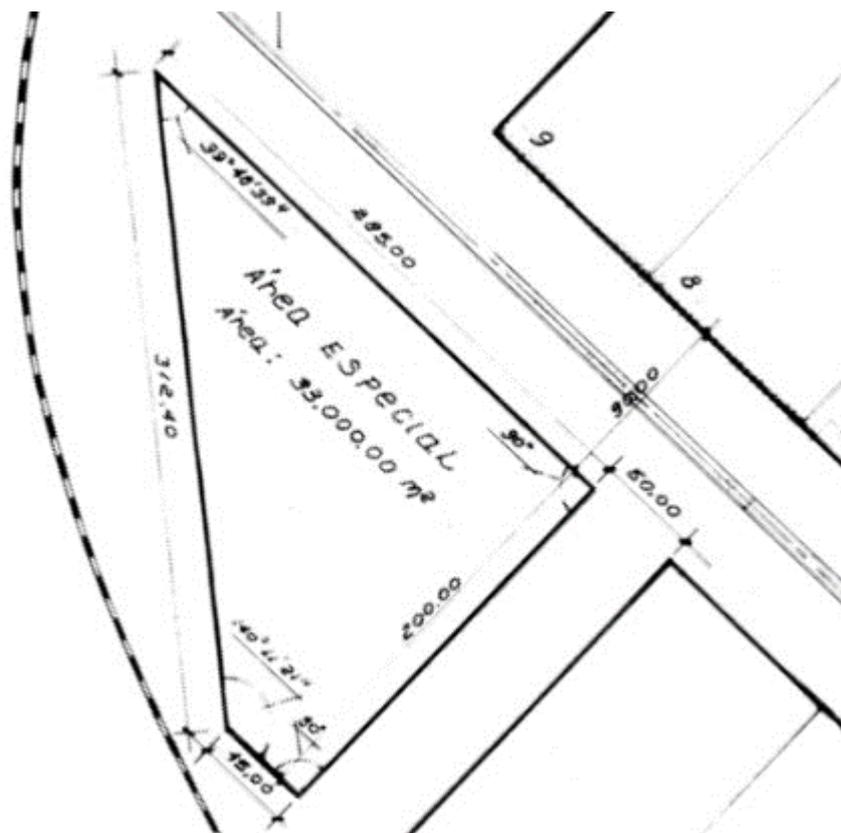


Figura 03: Lote original SAIS PR 123/1 Imagem constante Parecer Técnico n.º 32/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (115612191)

A proposta em apreço foi analisada com base nas seguintes legislações pertinentes:

- a) Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019;
- b) Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 atualizada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022;

- c) Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;
- d) Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, responsável pela revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;
- e) 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.

3. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Em relação ao levantamento topográfico, constata-se a concordância entre as dimensões aferidas na base de referência e as apresentadas no projeto elaborado, atendendo aos dispositivos do artigo 8º da Portaria SEDUH nº 37, de 24 de maio de 2021.

4. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

No tocante ao uso e ocupação do solo, de acordo com o art. 3º, § 1º, inciso II, da LC 950/2019, a permissão para desdobro se dá mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original.

Em relação ao caso concreto, é válido colacionar aos autos os dados extraídos do Parecer Técnico n.º 32/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (115612191), que faz menção ao Parâmetro de Ocupação do Solo no setor Park Way:

Anexo III - Quadro 20A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Park Way															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
2404	Inst ¹⁹	6000<a<34000	0,40	0,40	40	40	8,50	-	5,00	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

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)

NOTAS / PARK WAY:

(1) AF LAT: Os afastamentos não serão exigidos quando não houver confrontação com outro lote.

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 04 Imagem constante Parecer Técnico n.º 32/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (115612191)

Desse modo, verifica-se a manutenção dos parâmetros originais constantes na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, com destinação *UOS Inst.*, permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado, conforme faixa de código 2404 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Park Way, área objeto do desdobro.

5. EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Considerando os requisitos da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, destaca-se que a legislação estabelece, dentre outros pontos, os casos que devem ser deliberados e aprovados pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, nos seguintes termos:

“[...]”

§ 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 (grifo nosso);

O lote objeto deste processo possui edificações existentes, conforme se depreendesse do Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros (110870361), em que foi comprovado a conformidade urbanística e edilícia, valendo transcrever a conclusão do expediente:

“Levando em consideração as informações levantadas in loco e pela análise da documentação, garantimos ao poder público a conformidade urbanística e edilícia das edificações existentes no terreno, e que o projeto de arquitetura e urbanismo apresentado atende às normas edilícias, urbanísticas e parâmetros aplicáveis aos lotes resultantes do desdobro”.

Nesse sentido, é oportuno transcrever o art. 21, da 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, dispostos pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, *in verbis*:

[...]

Art. 21. Compete ao interessado a comprovação de que a edificação existente está em conformidade com os parâmetros pertinentes aos lotes resultantes do desdobro, remembramento, reversão de desdobro ou reversão de remembramento.

§ 1º A comprovação de que trata o caput se dá com a apresentação de Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros, assinado pelo responsável técnico, com o respectivo registro de responsabilidade técnica, contendo, no mínimo, as informações contidas no Anexo V [...].”

6. CONCLUSÃO

Desse modo, da análise dos autos, observa-se que a proposta de desdobro prevê a subdivisão da Área Especial Casa de Cursilho em **dois lotes** com as seguintes dimensões, que resultam na extensão total original de 33.000,00 m²:

- AE A - 87,89m de frente, 45,00m de fundo, 164,26m na lateral direita, 200,00m na lateral esquerda e chanfro direito de 55,83m, num total de 16.810,96m²;
- AE B - 197,110m de frente, 256,58m de fundo, 164,26m na lateral esquerda, num total de 16.189,04m².

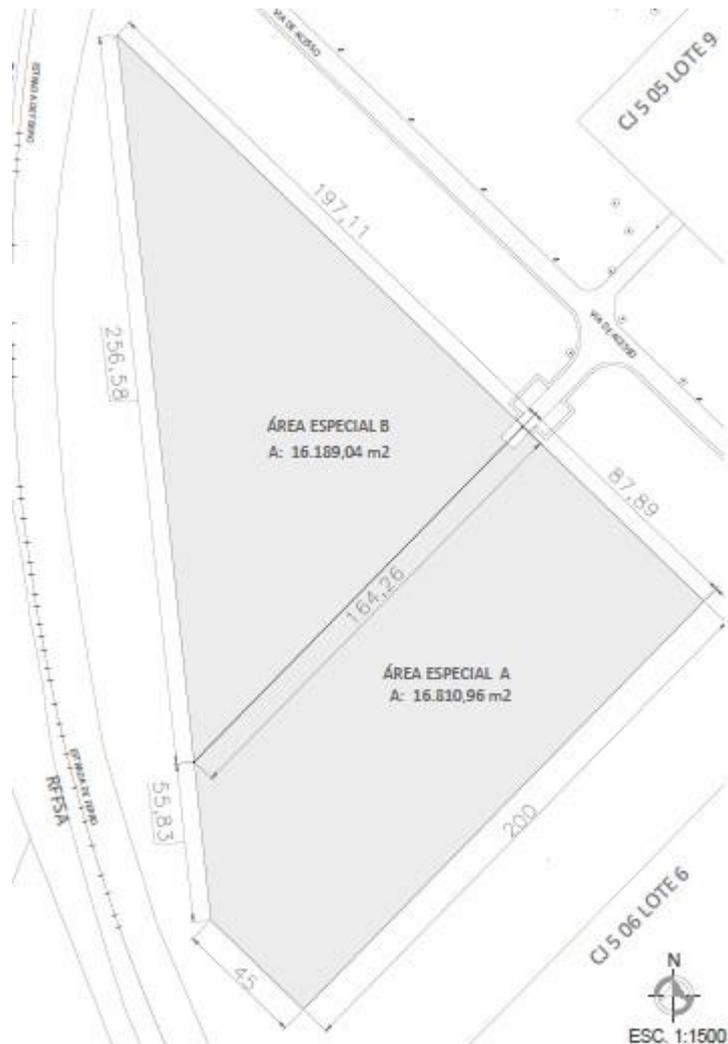


Figura 05: Lotes Resultantes AE A e AE B. Imagem constante Parecer Técnico n.º 32/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (115612191)

7. VOTO

Ante ao exposto, considerando a análise e conclusão apresentadas no presente Relatório, e especialmente o que consta no Parecer Técnico n.º

32/2023 /SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (115612191), que destaca que a análise foi realizada com base na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019; na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; na Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009; na Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, e na Portaria SEDUH nº 37, de 24 de maio de 2021; após análise do Processo SEI-GDF nº 00390-00007896/2022-15 e seus respectivos pareceres técnicos, **VOTO DE FORMA FAVORÁVEL** ao desdobro da Área Especial Casa de Cursilho, localizada no Conjunto 06, Quadra 01, Trecho 03, do Setor de Mansões Park Way, na Região Administrativa do Park Way, com área de 33.000,00m², de matrícula 100.899, de propriedade da Fundação Casa de Cursilhos (4ºCRI-DF), com a conseqüente criação de 2 (dois) novos lotes, com as seguintes dimensões, que resultam na extensão total original de 33.000,00 m²:

- AE A - 87,89m de frente, 45,00m de fundo, 164,26m na lateral direita, 200,00m na lateral esquerda e chanfro direito de 55,83m, num total de 16.810,96m²;
- AE B - 197,110m de frente, 256,58m de fundo, 164,26m na lateral esquerda, num total de 16.189,04m².

RENATO OLIVEIRA RAMOS
Conselheiro Suplente Representante da CASA CIVIL